

# GR\_GERICHTE R 2013 60 vom 9. September 2014

GR Gerichte, 2014-09-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2013\\_60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_60)

FR: GR\_GERICHTE R 2013 60 du 9 septembre 2014

IT: GR\_GERICHTE R 2013 60 del 9 settembre 2014

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Am 26. Oktober 2012 reichte die B.\_\_\_\_\_ AG als Vertreterin der C.\_\_\_\_\_ AG und als Gesuchstellerin (Bauherrschaft) bei der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ ein Gesuch um Erstellung der Überbauung „E.\_\_\_\_\_“ mit Ein- und Mehr- familienhäusern (22 Wohnungen mit 2.5 - 3.5 Zimmern, 14 Wohnungen mit 4.5 - 5.5 Zimmern sowie fünf Wohnungen mit 6.5 Zimmern, 65 Gara- genparkplätzen und 19 Aussenparkplätzen) auf Parzelle 1329 in X.\_\_\_\_\_ ein. Basis sei der Quartierplan „E.\_\_\_\_\_“ mit den entsprechenden Quar-

- 5 - tierplanvorschriften. Das Baugesuch wurde vom 26. Oktober bis 15. No- vember 2012 öffentlich aufgelegt. Gegen dieses Bauvorhaben gingen zwei Einsprachen ein, einerseits jene des A.\_\_\_\_\_ vom 14. November 2012 in italienischer Sprache mit dem sinngemässen Antrag um Verweigerung der Baubewilligung, und ander- seits jene von D.\_\_\_\_\_ vom 15. November 2012, worin es einzig um die Erstellung eines Zauns entlang der Parzelle 1331 ging. Am 16. November 2012 wurde A.\_\_\_\_\_ vom Bauamt der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ darauf hinge- wiesen, dass in der Gemeinde Rätoromanisch Amtssprache sei, allenfalls als Zweitsprache Deutsch. Die Einsprache sei in rätoromanischer oder deutscher Sprache einzureichen. Ansonsten könne sein Anliegen nicht behandelt werden. Am 20. November 2012 reichte A.\_\_\_\_\_ die Einspra- che in Deutsch nach. Am 23. November 2012 beantragten die C.\_\_\_\_\_ AG und die B.\_\_\_\_\_ AG, auf die Einsprache der A.\_\_\_\_\_ sei nicht einzutreten, allenfalls sei sie abzuweisen. Unter anderem wurde geltend gemacht, die Einsprache sei in italienischer Sprache abgefasst gewesen, also nicht in der Amtsspra- che der Gemeinde X.\_\_\_\_\_. Die deutsche Version sei zu spät eingereicht worden. Mit Entscheid vom 7. Dezember 2012 trat die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ man- gels vorhandener Einsprachelegitimation nicht auf die vom A.\_\_\_\_\_ erho- bene Einsprache ein. Unter anderem stellte sie fest, da in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ Rätoromanisch Amtssprache sei, sei auf Verlangen des Bauam- tes am 21. November 2012 eine ergänzte Einsprache in deutscher Spra- che nachgereicht worden. In den Erwägungen wurde auf die Sprachen- problematik nicht mehr Bezug genommen. Mit Entscheid vom 19. De-

- 6 - zember 2012 schrieb die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ die Einsprache von D.\_\_\_\_\_ gestützt auf eine zwischen den Parteien geschlossene Vereinbarung ab. Am 19. Dezember 2012 erteilte die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ der B.\_\_\_\_\_ AG die Baubewilligung.

### E. 6

Am 7. Dezember 2012 schlossen die C.\_\_\_\_\_ AG und die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung betreffend Verwendung der Gewinne aus der

Veräusserung unbewirtschafteter Zweitwohnungen der Überbauung „F.\_\_\_\_“. Darin verpflichtete sich die C.\_\_\_\_ AG, den Gewinn aus der Veräusserung der auf Parzelle 1329 aufgrund des bewilligten Baugesuchs erstellten Zweitwohnungen, also den Betrag, der den Buchwert von aktuell Fr. 513'228.-- übersteige, auf ein separates Konto zu führen. Diesen Betrag dürfe die C.\_\_\_\_ AG ausschliesslich für den Ausbau und den Betrieb ihres Skigebietes, also für die Finanzierung einer Beschneiungsanlage oder einer Zubringeranlage von Z.\_\_\_\_ ins Skigebiet, oder für die Anschaffung und Herstellung von Anlagevermögen verwenden. Die Gemeinde X.\_\_\_\_ unternehme alles in ihrer Macht Stehende, um dem zur Diskussion stehenden Bauprojekt zum Durchbruch zu verhelfen. So habe sie insbesondere das Baugesuch beförderlich zu behandeln mit dem Ziel, dass die Baubewilligung noch vor Ende 2012 erteilt werden könne. Die C.\_\_\_\_ AG ziehe die gegen die Planungszone erhobene Beschwerde zurück, sobald die erteilte Bewilligung Rechtskraft erlangt habe.

#### **E. 7**

Gegen den Einspracheentscheid vom 7. Dezember 2012 erhob der A.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 7. Januar 2013 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte die Aufhebung des Einspracheentscheids und die Nichterteilung der Baubewilligung.

- 7 - Gegen die Baubewilligung vom 19. Dezember 2012 erhob der Beschwerdeführer am 21. Januar 2013 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte wiederum die Aufhebung des Einspracheentscheids und die Nichterteilung der Baubewilligung. Mit Urteilen vom 22., mitgeteilt am 24. Januar 2013 (R 13 15), sowie vom 14., mitgeteilt am 15. Februar 2013 (R 13 60), wies das Verwaltungsgericht die Beschwerden ab mit der Begründung, der Beschwerdeführer sei nicht beschwerdelegitimiert, weshalb die Vorinstanz zu Recht nicht auf dessen Einsprache eingetreten sei. Im Übrigen wäre Art. 75b BV erst auf Baubewilligungen anwendbar, die nach dem 1. Januar 2013 erteilt worden seien, weshalb in der Gemeinde X.\_\_\_\_ im Jahr 2012 noch Baubewilligungen für Zweitwohnungen nach bisherigem Recht hätte erteilt werden dürfen.

#### **E. 8**

Gegen die Urteile des Verwaltungsgerichtes R 13 15 und R 13 60 erhob der Beschwerdeführer am 25. Februar bzw. am 18. März 2013 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht mit den Anträgen auf Aufhebung der angefochtenen Entscheide und Zurückweisung der Sache zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz. Eventualiter sei die der B.\_\_\_\_ AG erteilte Baubewilligung aufzuheben. Die Rückweisungsanträge wurden – soweit ersichtlich – nicht begründet. Am 29. Juli 2013 nahmen die Gemeinde X.\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_ AG gegenüber dem Bundesgericht Stellung und beantragten die Vereinigung der Verfahren, die Gutheissung der Beschwerden und die Zurückweisung der Sache an das Verwaltungsgericht zur Prüfung der weiteren Sachur-

- 8 - teilsvoraussetzungen bzw. der materiellen Beschwerdeberechtigung und sohin zu neuem Entscheid. Mit Urteil des Bundesgerichtes 1C\_220/2013, 1C\_312/2013 vom 30. August, mitgeteilt am 3. Oktober 2013, vereinigte das Bundesgericht die beiden Verfahren und hiess die Beschwerden gut. Es hob die Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 13 15 und R 13 60 auf und wies die Sache zu neuer Beurteilung an das

Verwaltungsgericht zurück.

#### **E. 9**

Dazu aufgefordert, erklärte die B.\_\_\_\_\_ AG am 24. Oktober 2013, am Baugesuch und der Baubewilligung festhalten zu wollen. Das Beschwerdeverfahren sei weiter zu instruieren und die B.\_\_\_\_\_ AG sowie die beizuladende C.\_\_\_\_\_ AG zur Vernehmlassung einzuladen. Die beiden Verfahren könnten vereinigt werden.

#### **E. 10**

Mit prozessleitender Verfügung vom 25. Oktober 2013 wurden die Verfahren R 13 15A und R 13 60A zusammengelegt und die C.\_\_\_\_\_ AG zum Verfahren beigelegt.

#### **E. 11**

Die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) beantragte am 25. November 2013 die Abweisung der Beschwerde sowie die Durchführung einer Referentenaudienz. • Die C.\_\_\_\_\_ AG sei mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 8. bzw. vom 14. Oktober 2008 eine Reihe von Verpflichtungen gegenüber der Beschwerdegegnerin 1 eingegangen und habe diese auch erfüllt. Sie habe die Mehrwerte aus der Zuweisung des Teils von Parzelle 1329 in die Wohnzone 2, 1. Etappe investiert. Dies sei im Vertrauen darauf erfolgt, dass die neu eingezonte Fläche auch mit unbewirtschafteten Zweitwohnungen überbaut werden dürfe. Mit Erstwohnungen lasse sich das Ziel nicht erreichen. Von diesen Leistungen profitiere nicht nur die C.\_\_\_\_\_ AG, sondern die Öffentlichkeit als Ganze. Die projek-

- 9 - tierten Zweitwohnungen lägen deshalb im überwiegenden öffentlichen Interesse der Gemeinde und der Region. • Die C.\_\_\_\_\_ AG hätten sich mit öffentlich-rechtlicher Vereinbarung vom 7. Dezember 2012 verpflichtet, auch den Gewinn aus der Veräusserung der auf der Parzelle 1329 erstellten Zweitwohnungen auf ein separates Konto zu zahlen mit der Auflage, den betreffenden Betrag ausschliesslich für den Ausbau und den Betrieb ihres Skigebietes zu verwenden. Diese Vereinbarung habe dazu geführt, dass die C.\_\_\_\_\_ AG nicht früher ein Baugesuch für die umstrittenen Zweitwohnungen eingereicht habe. Sie habe darauf vertrauen dürfen, dass es damit keine Eile haben würde, nachdem sie ihrerseits die vereinbarte Leistung bereits erbracht gehabt habe. • Die Verfassungsbestimmungen des Vertrauensschutzes und des Handelns im öffentlichen Interesse sei mindestens ebenso gewichtig einzustufen wie die Ziele, welche mit Art. 75b BV verfolgt würden.

#### **E. 12**

Die C.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beigeladene) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 29. November 2013 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Vor Ansetzung eines zweiten Schriftenwechsels seien die Parteien präsidialiter zwecks Auslotung eines Vergleichs zu einer Referentenaudienz vorzuladen. Sollte diese nicht zu einer einvernehmlichen Lösung führen, werde die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels beantragt. • Die gegen den Einspracheentscheid erhobene Beschwerde R 13 15 sei verfrüht gewesen. Der Beschwerdeführer hätte ohne Schaden erst die Baubewilligung anfechten können. Auf die Beschwerde R 13 15 sei deshalb nicht einzutreten. Die Beurteilung dieser Angelegenheit sei aber dem Gericht überlassen. Materiell zu beurteilen sei die Beschwerde R 13 60. • Die beiden öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen belegten, dass sich die Beschwerdegegnerin 1 und die Beigeladene über die Zielsetzungen einig gewesen seien. Die Realisierung des bewilligten Bauprojektes sei

förderwürdig. Die zu schaffenden kalten Betten bezweckten wie bewirtschaftete Wohnungen, einen substanziellen Beitrag an die öffentliche touristische Infrastruktur zu leisten. Die jetzt bestehende und künftig noch zu realisierende Beherbergung in der Gemeinde sei direkt abhängig von der Entwicklung der weiteren touristischen Infrastruktur, also

- 10 - von den Investitionen der Beigeladenen in Bahnanlagen und in die damit einhergehende Beschneidung des Skigebiets. Dazu müsse auch die Parahotellerie beitragen. Die Hotellerie sei vom Angebot der Bergbahnen direkt abhängig. Bei schwindenden Umsätzen und Logiernächten gehe es um Existenzsicherung. Von daher erweise sich der vorliegende Fall als Sonderfall, vergleichbar mit dem Ausnahmetatbestand projektbezogener Planung gemäss Art. 8 ZwVO. In Berücksichtigung dieser besonderen Sach- und Rechtslage sowie des besonderen Verfahrensablaufs seit Aufzoning dürfe die Beigeladene folgern, dass zwischen der Beschwerdegegnerin 1 und ihr verschiedentlich besondere Vertrauensverhältnisse gesetzt worden seien. • Anknüpfungspunkt für den Vertrauensschutz seien vorliegend die beiden öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen zwischen der Beschwerdegegnerin 1 und der Beigeladenen. Dabei sei die Frage zu klären, welchen Einfluss nachträgliche Gesetzesänderungen oder nachträgliche Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse auf solche Verträge hätten. Vorliegend müsse der Vertrag aus dem Jahr 2008 diesbezüglich beurteilt werden. Die von der Beigeladenen geltend gemachte besondere Interessenlage diene nicht einfachen privaten Zwecken, sondern öffentlichen Zielen (Beförderung des gesamten Tourismus in dieser Region). Die Beigeladene verfolge öffentliche Interessen im Einklang mit der Gemeinde. Die beiden Vereinbarungen zwischen der Beschwerdegegnerin 1 und der Beigeladenen seien dafür verantwortlich gewesen, dass die Beigeladene nicht bereits früher ein Baugesuch eingereicht hätte. Zudem habe die Beschwerdegegnerin 1 zusammen mit der Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ als Pilotgemeinde für eine Tourismussteuer auftreten wollen. Aus alledem folge, dass im Fall der Beigeladenen eine besondere Konstellation des Vertrauensschutzes gegeben sei, die gegen das vorsorgliche Baubewilligungsverbot für nach dem 11. März 2012 erteilte Baubewilligungen spreche.

### **E. 13**

Die B.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) beantragte in ihrer Vernehmlassung, ebenfalls vom 29. November 2013, auf die Beschwerde R 13 15 sei nicht einzutreten und die Beschwerde R 13 60 sei abzuweisen. Es sei ihr zu gestatten, die bereits im Jahr 2012 gestellten Bauprofile pendente lite zu entfernen – Letzteres deshalb, weil ja keine Verstösse gegen materielles Baurecht geltend gemacht worden seien. Ansonsten werde auf die Vernehmlassung der Beigeladenen verwiesen.

- 11 -

### **E. 14**

Am 14. Januar 2014 hielt der Beschwerdeführer replicando an seiner Beschwerde vom 7. Januar 2013 sowie an der Baueinsprache vom 20. November 2012 fest und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung vom 19. Dezember 2012 und der Entscheide des Gemeindevorstands vom 3. und 7. Dezember 2012 sowie die Abweisung des Baugesuchs vom 26. Oktober 2012. • Das von der Beschwerdegegnerschaft für sich in Anspruch genommene Vertrauen sei nicht berechtigt. Zudem stünden der Berufung auf Treu und Glauben überwiegende öffentliche Interessen entgegen. • Die Vereinbarung aus

dem Jahr 2008 beinhalte keine Verpflichtung der Beschwerdegegnerin 1, die Parzellen der Bauherrschaft in die Bauzone zuzuweisen bzw. den Bau von Zweitwohnungen zu bewilligen. Die am 26. Mai 2009 in Kraft getretene Ortsplanungsrevision habe zwar die Bauzone erweitert, jedoch keine Angaben über die Nutzung der neu der Bauzone zugeschiedenen Parzellen der Bauherrschaft enthalten. Die Frage der Nutzung habe sich erst mit der Auflage des Quartierplans „E.\_\_\_\_\_“ in den Monaten August/September 2012 gestellt. Vorausgegangen sei die Verfügung des Gemeindevorstands vom 19. Juni 2012, womit eine Baubewilligung für Zweitwohnungen unter der Bedingung einer bestimmten Investition des Gewinns in Aussicht gestellt worden sei. Weder die Vereinbarung aus dem Jahr 2008 noch die Zonenplanrevision hätten somit berechtigte Hoffnungen für den Bau von Zweitwohnungen wecken können. Auch die Verfügung des Gemeindevorstands vom 19. Juni 2012 habe keine berechtigten Hoffnungen wecken können, da der Handel (Baubewilligung gegen Sicherung der Mittel durch öffentlich-rechtlichen Vertrag) wohl widerrechtlich sei und die Gemeinde vorsichtshalber einen Vorbehalt zu Gunsten des Bundesrechts angebracht habe. Die Leistungen, welche die Bauherrschaft in Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung aus dem Jahr 2008 erbracht habe, seien nur als Ausgleich des Mehrwerts von Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 19 Abs. 3 KRG erfolgt. Es sei Sache der Bauherrschaft, aufgrund der neuen Lage eine Überprüfung der Schätzung des Mehrwertausgleichs zu fordern. • Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung von Art. 75b BV überwiege das Interesse der Bauherrschaft am Gewinn durch den Bau und Verkauf von Zweitwohnungen, auch wenn die Investitionen an die Bergbahnen gehen sollten. Die Bauherrin sei ein gewinnstrebiges Privatunternehmen. Erstellung, Unterhalt und Betrieb von Bergbahnen seien privatwirtschaftliche Tätigkeiten. Die Anwendung von Art. 75b BV

- 12 - stehe in einem gewichtigen öffentlichen Interesse. Das Problem sei von Behörden und auch von Gegnern der Initiative anerkannt. Die Bauherrschaft sei auch nicht von der neuen Verfassungsbestimmung überrascht worden, da schon seit Jahrzehnten an der Problematik konkret gearbeitet worden sei. Die Limite von 20 % sei bereits im Urteil des Bundesgerichtes 1P.404/1997 vom 9. November 1998 als eine mit der Eigentumsfreiheit zu vereinbarende Raumplanungsmassnahme bezeichnet worden. Die Initiative sei vor acht Jahren lanciert worden und Art. 8 RPG sei bereits am 1. Juli 2011 in Kraft getreten. • Die angefochtene Baubewilligung verletze auch Art. 8 Abs. 2 und 3 RPG. Spätestens seit dem 11. März 2012 hätte die Beschwerdegegnerin 1 ihren Zonenplan an die Vorschriften von Art. 75b BV und Art. 8 RPG anpassen müssen. Diese Bestimmung müsse im Rahmen der Nutzungsplanung vollzogen werden. Die nach dem 11. März 2012 von der Beschwerdegegnerin 1 erlassene Planungszone mit ihrem Reglement habe die Möglichkeit für neue Baubewilligungen für Zweitwohnungen offen gelassen und verstosse somit gegen Bundesrecht. • Streitgegenstand sei die Baubewilligung, welche klassische Zweitwohnungen zulasse. Die Ausführungen der Beigeladenen betreffend allfällige nichtklassische Zweitwohnungen seien nicht zu hören, weil ein entsprechendes Baugesuch nicht vorliege. Selbst wenn das Projekt Erstwohnungen vorsähe, wäre es nicht bewilligungsfähig, weil zuvor die Grundzonenordnung der Gemeinde revidiert werden müsste. Dies habe das Bundesgericht im Fall 1C\_584/2012 vom 4. Juli 2013 so entschieden. Diese Pflicht habe die Beschwerdegegnerin 1 nicht erfüllt, Der Zonenplan sei somit ungültig und verletze Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG. Alle unüberbauten oder nur zum Teil bebauten Wohnzonen müssten aufgrund von Art. 8 RPG und Art. 75b BV überprüft werden, weil der Verfassungsartikel die raumplanerische Verpflichtung beinhalte, den

Anteil von Zweitwohnungen auf 20 % zurückzuführen. Weil das ersuchte Bauvorhaben nicht realisiert werden könne, erscheine die von den Beschwerdegegnern vorgeschlagene Referentenaudienz nicht nützlich.

#### **E. 15**

Am 6. März 2014 hielt die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest und ergänzte ihre Ausführungen wie folgt: • Zwar seien die Beschwerdegegnerin 2 und die Beigeladene private, gewinnorientierte Unternehmen; indessen gebe es mindestens ein ebenso grosses Interesse der Allgemeinheit, dass die Gemeinde über eine funktionierende Bergbahn verfüge. Touristisch sei dieses Interesse existenziell. Weil die Erlöse aus den Verkäufen der Wohnungen Investitionen für den Tourismus darstellten, bestehe ein hohes öffentliches In-

- 13 - teresse an der Realisierung der Überbauung. Es stimme nicht, dass die im Jahr 2009 erfolgte Einzonung keine Angaben über die Nutzung enthalten habe. Die Bauparzelle sei der Wohnzone 2 zugewiesen worden, womit eine Wohnnutzung vorgeschrieben worden sei. Dass hierfür nur die Zweitwohnungsnutzung in Frage kommen können, sei aufgrund der vertraglichen Abmachungen klar gewesen, auch, weil die periphere Lage sich kaum für den Erstwohnungsbau eigne. • Wenn der Beschwerdeführer Art. 8 Abs. 2 und 3 RPG ins Spiel bringe und geltend mache, spätestens seit dem 11. März 2012 hätte die Beschwerdegegnerin 1 den Zonenplan anpassen und eine Planungszone gemäss Art. 27 RPG erlassen müssen, übersehe er, dass es hier nicht um den vom Bundesgericht definierten Mantelbereich gehe, sondern, weil hier unbewirtschaftete Zweitwohnungen zur Diskussion stünden, um den harten Kern. Für diesen sei Art. 75b BV sofort anwendbar, allerdings unter dem Vorbehalt des Vertrauensschutzes. Deswegen sei auch keine Planungszone zu verfügen gewesen. Es sei folglich irrelevant, ob die Planungszone vom 6. Februar 2012 wieder aufgehoben worden sei und welche Wirkung die nachher verfügte Planungszone haben sollte. Wenn der Vertrauensschutz vorgehe, habe die Beschwerdegegnerin 1 der Beschwerdegegnerin 2 die Bewilligung zu Recht erteilt, unabhängig davon, ob die Gemeinde im Übrigen verpflichtet werde, ihre Bauzonen zu überprüfen. • Der Fall W.\_\_\_\_\_ (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_598/2013 vom 6. Dezember 2013) sei hier nicht einschlägig. Zunächst sei der Beschwerdeführer hier überhaupt nicht legitimiert. Die Antragskompetenz von Art. 47 Abs. 2 KRG sei den Grundeigentümern vorbehalten. Auch das Verbandsbeschwerderecht spiele hier nicht, weil es hier um die erste Stufe der Zonenplanrevision (Überprüfung der Nutzungsplanung) gehe. Der Antrag auf Überprüfung der Zonenordnung sei zudem neu und habe nicht Gegenstand des gemeindlichen Verfahrens gebildet. Darauf sei hier nicht einzutreten.

#### **E. 16**

Am 10. März 2014 hielten die Beschwerdegegnerin 2 und die Beigeladene duplicando an ihren Anträgen fest. • Die Einsprache des heutigen Beschwerdeführers sei nicht in rätoromanischer Sprache eingereicht worden und deshalb rechtsungültig. Die Offerte des Bauamtes X.\_\_\_\_\_ zur Verbesserung sei rechtswidrig gewesen, weil auch sie die Amtssprache missachtet habe. Die Einspracheverbesserung sei zudem verspätet und in Deutsch erfolgt. Das

- 14 - Nichteintreten auf die Einsprache durch die Beschwerdegegnerin 1 sei nicht überspitzt formalistisch. • Die erteilte Baubewilligung betreffe ein Baugebiet, für welches am 3. Dezember 2012 ein Quartierplan erlassen worden sei. In den Entscheiden vom 22.

Mai 2013 habe das Bundesgericht erkannt, dass Baubewilligungen, die zwischen dem 11. März und dem 31. Dezember 2012 erteilt worden seien, in den betroffenen Gebieten anfechtbar, nicht aber nichtig seien. Dies müsse auch für den vorliegenden Quartierplan gelten. Wenn der Beschwerdeführer auf eine Einsprache gegen den Quartierplan verzichtet habe, aber in der Folge gegen das Baugesuch Einsprache und gegen die Baubewilligung Beschwerde erhoben habe, sei dies rechtsmissbräuchlich. Wer einen Sondernutzungsplan nicht anfechte, obwohl dieser detaillierte Regelungen normiere, nachher aber die Baubewilligung anfechte, verhalte sich krass widersprüchlich. • Am 1. Januar 2013, beim Inkrafttreten der ZwVO, sei der Quartierplan „F. \_\_\_\_\_“ bereits rechtskräftig gewesen. Art. 8 Abs. 1 lit. a ZwVO sage zwar, neue Zweitwohnungen könnten gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan erteilt werden, wenn dieser vor dem 11. März 2012 genehmigt worden sei. Dieser Artikel widerspreche aber der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, auch wenn sich diese nicht auf Quartierpläne, sondern auf Baubewilligungen bezogen habe. Was für Baubewilligungen gelte, gelte auch für Quartierpläne. Sei ein solcher vor dem 31. Dezember 2012 erlassen, aber nicht angefochten worden, sei er in Rechtskraft erwachsen. Darauf hätten sich die Betroffenen verlassen können. Es bestehe ein aus dem Vertrauensschutz abgeleiteter Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung; dies umso mehr, als bereits auf der Grundlage des erlassenen Quartierplans und im Rahmen des Quartierplanverfahrens für jedermann erkennbar habe sein müssen, dass der Quartierplan eine Nutzung für Zweitwohnungen vorgesehen habe.

#### **E. 17**

Am 8. April 2014 hielt der Beschwerdeführer triplicando an seinen Anträgen fest. • Die Gemeindeverwaltung habe den Einsprecher eingeladen, die Einsprache in deutscher Sprache einzureichen. Dadurch seien die Beschwerdegegner nicht beschwert, zumal auch sie durchgehend in deutscher Sprache mit der Gemeindeverwaltung verkehrten. Zudem sei das Bundesgericht auf die Beschwerde des Beschwerdeführers eingetreten. Die vom Bundesgericht im Rückweisungsurteil geforderte neue Beurteilung betreffe nur den allfälligen Einfluss der öffentlich-rechtlichen Ver-

- 15 - träge. Die Bindungswirkung des Rückweisungsurteils untersage dem Verwaltungsgericht, die Frage des Eintretens auf die Einsprache neu zu beurteilen. • Die Vereinbarung aus dem Jahr 2008 betreffe nur die Abschöpfung des aus einer Einzonung resultierenden Mehrwerts. Diese Vereinbarung verstosse gegen Art. 19 Abs. 3 KRG, weil durch die Subventionierung einer privaten Bergbahngesellschaft auf den dort vorgesehenen Ausgleich verzichtet werde. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag statt einer Verfügung sei hier nicht zulässig. Art. 19 Abs. 3 KRG sei dafür keine genügende gesetzliche Grundlage, da er bezüglich der Höhe und des Verwendungszwecks zu unbestimmt sei. • Die Beschwerdegegnerin 1 hätte die Baubewilligung vor dem Hintergrund der mit der Beigeladenen abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen schon wegen Befangenheit (Art. 7 VRG) nicht erteilen dürfen. Sie sei nichtig. • Der Beschwerdeführer habe durchaus das Recht, die Gültigkeit des Grundzonenplans in Frage zu stellen. Die angefochtenen Baubewilligungen gründeten auf einem Zonenplan, bei welchem es um die Anwendung von Art. 75b BV und Art. 8 RPG gehe. Dabei handle es sich um Bundesaufgaben. Hier sei die Verbandsbeschwerde gegeben. • Das Rechtsbegehren sei nicht ausgeweitet worden. Von Anfang an seien die Aufhebung der Baubewilligung und die Abweisung des Baugesuchs beantragt worden. • Zwar sei der Sachverhalt nicht der gleiche wie im Fall W. \_\_\_\_\_. Doch stelle sich die gleiche Rechtsfrage. Es gehe darum, ob

die Gemeinde den Grundzonenplan überprüfen müsse, weil die Bauzone nach dem Verbot der Baubewilligungen für Zweitwohnungen zu gross sei. Seit dem 11. März 2012 sei die Bauzonenausscheidung durch den Zonenplan obsolet. Die Vorfrage sei allerdings hier nur subsidiär zu prüfen, weil das Bauvorhaben wegen des Zweitwohnungsbaus ohnehin abzuweisen sei. Es wäre aber eine gerichtliche Klärung angezeigt.

#### **E. 18**

Die Beschwerdegegnerin 1 verzichtete am 9. Mai 2014 unter Bestreitung der gegnerischen Ausführungen auf eine Quadruplik.

#### **E. 19**

Am 13. Mai 2013 hielten die Beschwerdegegnerin 2 und die Beigeladene *quadruplicando* an ihren Anträgen fest.

- 16 - • Das Urteil des Bundesgerichtes binde das Verwaltungsgericht bezüglich der Eintretensfrage nicht. Die Thematik betreffend Eintreten wegen Missachtung der Amtssprache sei bis jetzt weder vom Verwaltungs- noch vom Bundesgericht beurteilt worden. • Die Beigeladene sei die einzige Person gewesen, von der die Beschwerdegegnerin 1 im Rahmen der Zonenplanrevision 2008 eine Mehrwertabschöpfung gefordert habe. Sie habe die Gemeinde auf die fehlende gemeindegeseztliche Grundlage aufmerksam gemacht, schliesslich aber das Diktat akzeptieren müssen. • Es stimmte nicht, dass die öffentlich-rechtliche Vereinbarung aus dem Jahr 2008 gegen Art. 19 Abs. 3 KRG verstosse. Vielmehr enthalte sie die dort vorgesehene Mehrwertabschöpfung. Auch Art. 10 Abs. 1 lit. c GG sei nicht verletzt. Sodann sei Art. 19 Abs. 3 KRG auch eine genügende gesetzliche Grundlage für eine vertragliche Vereinbarung.

#### **E. 20**

Am 14. Mai 2014 liess die Beschwerdegegnerin 1 dem streitberufenen Gericht noch die Botschaft zur Volksabstimmung betreffend Ortsplanungsrevision 2008, den entsprechenden Planungs- und Mitwirkungsbericht, den Genehmigungsentscheid der Regierung des Kantons Graubünden vom 26. Mai 2009 sowie den Beschwerdeentscheid der Regierung des Kantons Graubünden i.S. G. \_\_\_\_\_ vom 26. Mai 2009 zukommen. Erläuternd führte die Beschwerdegegnerin 1 was folgt aus: • Die Botschaft und der Planungs- und Mitwirkungsbericht zeige die Hintergründe für die Einzonung der 9'000 m<sup>2</sup> ab Parzelle 1329 in die Wohnzone erste Etappe auf. Im Beschwerdeentscheid i.S. G. \_\_\_\_\_ sei darauf hingewiesen worden, dass die Beschwerdegegnerin 1 mit der Einzonung das im volkswirtschaftlichen Gesamtinteresse liegende Ziel eines nachhaltigen Ausbaus des Skisportsgebietes verfolge und sich die Beigeladene im Vertrag vom 8. Oktober 2008 dazu verpflichtet habe, 30 % des durch die Einzonung entstehenden Mehrwerts in den Ausbau der Infrastruktur zu investieren. Damit liege die Einzonung in einem erheblichen öffentlichen Interesse. Es erscheine nachgerade klar, dass mit der durch die Einzonung möglichen Überbauung des Landes ein möglichst hoher Ertrag erzielt werden sollte, was nur durch touristisch nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen möglich sei.

- 17 -

#### **E. 21**

Die Beschwerdegegnerin 2 und die Beigeladene verzichteten am 16. Mai 2014 auf eine weitere Stellungnahme.

## E. 22

Der Beschwerdeführer ergänzte in seiner Stellungnahme vom 31. Mai 2014 noch was folgt:

- Die Auszonung (recte: Einzonung) von 9'000 m<sup>2</sup> sei raumplanerisch nicht gerechtfertigt gewesen. Auf Seite 7 des Genehmigungsentscheids der Regierung sei festgestellt worden, dass die festgelegten Wohnbau- reserven den Bedarfswert für Wohnraum in der Gemeinde um rund 1.2 ha überstiegen. Durch die Neueinzonung habe die Regierung Art. 15 lit. b RPG und Art. 75 BV verletzt. Die Regierung spreche von einem erheblichen öffentlichen Interesse an der Einzonung wegen der Mehrwertabschöpfung und präzisiere, dass es sich um ein volkswirt- schaftliches Interesse handle. Auch die Beschwerdegegnerin 1 gebe als einzigen Grund für die Einzonung die finanzielle Hilfe an. Art. 15 RPG lasse indessen keine raumplanungsfremden Kriterien zu.
- Der Planungs- und Mitwirkungsbericht sei unvollständig, weil die hier möglicherweise relevanten Anhänge 4, 5, 7, 8 und 9 nicht mitgeliefert worden seien. Immerhin gehe aus dem Bericht hervor, dass ein Regle- ment betreffend die Regelung von Erst-/Zweitwohnungen angespro- chen werde. Aus diesem Reglement ergebe sich, dass die Bestimmun- gen betreffend Beschränkung des Zweitwohnungsbaus schon im Jahr 2008 vorgesehen gewesen seien. Schon damals hätten die Beschwer- degegnerin 2 und die Beigeladene damit rechnen müssen, dass die neu eingezonte Parzelle nur im Rahmen der Reglementierung betreffend das ausgeglichene Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen be- baut hätte werden können. Die Vereinbarung aus dem Jahr 2008 ent- halte keine Ausnahmeregelung von Baureglementen. Erst am 16. No- vember 2009 hätten die Bergbahnen geschrieben, sie wollten von der Berechtigung aus der Vereinbarung Gebrauch machen. Auch aus dem Richtplan gehe hervor, dass für die Beschwerdegegnerin 1 der Bau weiterer Zweitwohnungen nicht möglich sei, schon vor dem 11. März 2012. Es stehe somit fest, dass die Anwendung von Art. 75b BV ab dem 11. März 2012 auf das vorliegende Bauvorhaben nicht gegen den Vertrauensschutz verstosse. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften so- wie im angefochtenen Einspracheentscheid vom 7. Dezember 2012 re-

- 18 - spektive in der Baubewilligung vom 19. Dezember 2012 wird, soweit er- forderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss Art. 6 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) kann die zuständige Behörde die Verfahren im Inter- esse einer zweckmässigen Erledigung durch verfahrensleitende Verfü- gung bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand ver- einigen. Voraussetzung für eine Verfahrensvereinigung ist, dass den Ein- gaben derselbe Sachverhalt zugrunde liegt und sich die gleichen Rechts- fragen stellen (vgl. BGE 128 V 124 E.1 mit weiteren Hinweisen). Dies trifft vorliegend offensichtlich zu, weshalb der Instruktionsrichter die beiden Verwaltungsgerichtsverfahren R 13 15A und R 13 60A bereits mit pro- zessleitender Verfügung vom 25. Oktober 2013 zusammenlegte. Folglich werden die Beschwerden auch mit einem Urteil entschieden.
2. Dem von der Beschwerdegegnerschaft und der Beigeladenen gestellten Antrag auf Durchführung einer Referentenaudienz wurde im Laufe des Verfahrens nicht entsprochen. Gemäss Art. 41 VRG kann der Instrukti- onsrichter in jedem Stadium des Verfahrens eine Referentenaudienz durchführen, an der eine gänzliche oder teilweise Einigung der Parteien über die Streitsache oder über das weitere Verfahren angestrebt wird. Aus dieser Formulierung („kann“) geht hervor, dass dem Instruktionsrich- ter bei der Durchführung einer Referentenaudienz ein erhebliches Ermes- sen eingeräumt wird. Sinn und Zweck einer Referentenaudienz ist es, zwischen den Parteien einen (teilweisen oder gänzlichen) Vergleich her- beizuführen, woraus hervorgeht, dass eine Referentenaudienz nur dann angezeigt ist, wenn die Parteien

eine minimale Gesprächs- und Kompro-

- 19 - missbereitschaft erkennen lassen. Mangels Vergleichsbereitschaft ist die Ansetzung einer Referentenaudienz höchstens bei klaren Rechtsverhältnissen sinnvoll. Im vorliegenden Fall wurde dem Antrag auf Durchführung einer Referentenaudienz nicht stattgegeben, weil das ersuchte Bauvorhaben – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – mangels Vorliegen eines Vertrauenstatbestandes ohnehin nicht realisiert werden kann. Daran vermag auch die Durchführung einer Referentenaudienz nichts zu ändern. 3. Vorliegend erhob der Beschwerdeführer zunächst am 7. Januar 2013 gegen den Einspracheentscheid (Nichteintretensentscheid) der Beschwerdegegnerin 1 vom 7. Dezember 2012 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (R 13 15) und beantragte dessen Aufhebung sowie die Nichterteilung der Baubewilligung. Die Baubewilligung vom 19. Dezember 2012 war zum Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung indes bereits erteilt, wenn auch noch nicht im Besitz des Beschwerdeführers. Doch hätte der Beschwerdeführer, anstatt am 21. Januar 2013 erneut eine Beschwerde (R 13 60) an das Verwaltungsgericht zu erheben, dem Gericht einfach die bereits angefochtene Baubewilligung nachträglich zustellen können. Im Ergebnis steht jedenfalls fest, dass der Beschwerdeführer schon mit der ersten Beschwerde vom 7. Januar 2013 (R 13 15) sowohl die Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids als auch der Baubewilligung beantragt hat, womit auf die zweite Beschwerde vom 21. Januar 2013 (R 13 60) wegen Rechtshängigkeit der Angelegenheit nicht hätte eingetreten werden können. Indessen ist die Eintretensfrage vorliegend gar nicht entscheidend, weil sowohl mit der Beschwerde vom 7. Januar als auch mit jener vom 21. Januar 2013 das Gleiche, mithin die Aufhebung des Einspracheentscheids und der Baubewilligung, beantragt wurde. Folglich kommt es nicht darauf an, auf welche der beiden Beschwerden nun eingetreten wird oder nicht, weil die An-

- 20 - träge des Beschwerdeführers letztlich ohnehin materiell zu beurteilen sind. 4. a) In ihrer Duplik vom 10. März 2014 bringen die Beschwerdegegnerin 2 und die Beigeladene vor, die Einsprache des heutigen Beschwerdeführers sei nicht in rätoromanischer Sprache eingereicht worden und deshalb rechtsungültig. Die zweite überarbeitete Einsprache in deutscher Sprache sei verspätet eingereicht worden und ohnehin auch ungültig, weil sie ebenfalls nicht in der rätoromanischen Amtssprache abgefasst worden sei. Demgegenüber stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, die vom Bundesgericht im Rückweisungsurteil geforderte neue Beurteilung betreffe einzig den allfälligen Einfluss der öffentlich-rechtlichen Verträge. Die Bindungswirkung des Rückweisungsurteils untersage dem Verwaltungsgericht, die Frage des Eintretens auf die Einsprache neu zu beurteilen. Wie es sich damit verhält, ist nachfolgend zu prüfen. b) Die Behörde, an welche eine Angelegenheit vom Bundesgericht zurückgewiesen wird, ist an die rechtlichen Erwägungen im Rückweisungsentscheid gebunden (BGE 117 V 237 E.2; Urteil des Bundesgerichtes 4C.46/2007 vom 17. April 2007 E.3.1). Setzt sich die Rückweisungsinstanz über die verbindlichen Erwägungen des bundesgerichtlichen Urteils hinweg, liegt Rechtsverweigerung vor, was ohne weiteres zur Aufhebung des zweiten Entscheids führt. Dabei beschlägt die Verbindlichkeit sowohl Punkte, bezüglich deren keine Rückweisung erfolgt (die also „definitiv“ entschieden wurden), wie auch für diejenigen Erwägungen, welche den Rückweisungsauftrag umschreiben. Die Rechtskraftwirkung steht aber immer unter dem Vorbehalt, dass sich nicht aus dem Rückweisungsverfahren neue Tatsachen oder Beweismittel im Sinne der prozessualen Revision ergeben, welche die

sachverhaltliche Grundlage des Rückweisungsurteils erschüttern (MEYER/DORMANN, in: NIGGLI/ÜBER-

- 21 - SAX/WIPRÄCHTIGER [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl., Basel 2011, Art. 107 Rz. 18). c) Zunächst gilt es festzuhalten, dass sich vorliegend aus dem Rückweisungsverfahren keine neuen Tatsachen und Beweismittel im Sinne der prozessualen Revision ergeben. Die Beschwerdegegnerin 2 und die Beigeladene haben bereits im Einspracheverfahren geltend gemacht, die Einsprache sei in italienischer Sprache und damit nicht in der Amtssprache der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ abgefasst und die zweite überarbeitete Einsprache in deutscher Sprache sei zu spät eingereicht worden. Mit Entscheidung vom 7. Dezember 2012 ist die Beschwerdegegnerin 1 nicht auf die vom Beschwerdeführer erhobene Einsprache eingetreten und hat unter anderem festgestellt, da in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ Rätoromanisch Amtssprache sei, sei auf Verlangen des Bauamtes am 21. November 2012 eine ergänzende Einsprache in deutscher Sprache nachgereicht worden. Folglich war die Sprachen-Problematik bereits im Einspracheverfahren bekannt, was die Revision im Sinne von Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG ausschliesst. d) Der Beschwerdeführer hat in seinen Beschwerdeschriften ans Bundesgericht vom 25. Februar und 18. März 2013 seinen Rückweisungsantrag – soweit ersichtlich – nicht begründet. Indessen haben die Beschwerdegegnerinnen in ihrer Vernehmlassung ans Bundesgericht vom 29. Juli 2013 den Rückweisungsantrag damit begründet, dass es ihnen nicht möglich gewesen sei, vor Verwaltungsgericht irgendwelche formellen wie materiellen Ausführungen zu tätigen. Es gehe darum, die Besonderheiten der Rechtssache darzulegen, die daraus folge, dass die Beschwerdegegnerin 1 mit der Beigeladenen, auf deren Parzelle die Beschwerdegegnerin 2 das Bauprojekt realisieren möchte, zwei öffentlich-rechtliche Geschlossen habe. Die Spezialität mit diesen beiden öffentlich-rechtlichen Verträ-

- 22 - gen und die entsprechenden rechtlichen Konsequenzen könnten rechtsgenügend aber nur vor der Vorinstanz dargelegt werden, ansonsten alle betroffenen Parteien auch einer Rechtsmittelinstanz verlustig gingen. Weiter stelle sich im Verfahren 1C\_220/2013 die Frage der Beschwer des Beschwerdeführers als Sachurteilsvoraussetzung, da nicht die Baubewilligung als solche angefochten worden sei, sondern das Nichteintreten auf die Einsprache. e) Die letztgenannte Behauptung stimmt nach dem vorstehend unter E.3 Gesagten nicht, hat doch der Beschwerdeführer – wie gesehen – bereits mit der ersten Beschwerde vom 7. Januar 2013 sowohl die Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids als auch der Baubewilligung beantragt. Folglich ist das Bundesgericht zu Recht nicht darauf eingegangen. Indessen hat das Bundesgericht den Rückweisungsauftrag im Sinne der Anträge der Beschwerdegegnerinnen eingeschränkt, indem es was folgt ausführte (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_220/2013, 1C\_312/2013 vom 30. August 2013 E.4): „Die Beschwerde ist daher grundsätzlich gutzuheissen. Fraglich ist, ob die Sache an das Verwaltungsgericht oder an die Gemeinde zurückzuweisen ist. Im vorliegenden Fall machen die Beschwerdegegnerin [B.\_\_\_\_\_ AG] und die Gemeinde geltend, dass die Gemeinde mit der Grundeigentümerin, der C.\_\_\_\_\_ AG, zwei öffentlich-rechtliche Verträge abgeschlossen habe, die bei der Entscheidung zu berücksichtigen seien; mit dieser Besonderheit habe sich das Verwaltungsgericht noch nicht befasst. Es habe keinen Schriftenwechsel durchgeführt, weshalb sich die Beteiligten zu dieser Frage nicht hätten äussern können. Diesen müsse daher noch das rechtliche Gehör gewährt werden. Hierzu sei die Rückweisung der Sache an das Verwaltungsgericht geboten. Diesem Antrag ist zu entsprechen. Es erscheint in der Tat sinnvoll, dass allfällige

Konsequenzen der öffentlich-rechtlichen Verträge für das vorliegende Verfahren nicht von der Gemeinde (als Vertragspartei), sondern vom Verwaltungsgericht geprüft werden."

f) Die Beschwerdegegnerinnen haben vor Bundesgericht nicht beantragt, es sei die Vorinstanz zu verpflichten, die Frage des Nichteintretens bezüglich der Sprachen-Problematik zu prüfen. Vielmehr haben sie lediglich beantragt, die Rechtssache sei dem Verwaltungsgericht zur Prüfung der weiteren Sachurteilsvoraussetzungen bzw. der materiellen Beschwerdeberech-

- 23 - tigung und sohin zu neuem Entscheid zurückzuweisen. Vor diesem Hintergrund hatte das Bundesgericht keinen Anlass, den Rückweisungsantrag weiter zu fassen als beantragt und hat dies – was hier entscheidend ist – auch nicht getan. Somit ist es aber dem Verwaltungsgericht verwehrt, die Frage des Nichteintretens bezüglich der Sprachen-Problematik zu prüfen. Nur am Rande sei hier noch vermerkt, dass es den Beschwerdegegnerinnen im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren ohne Weiteres offen gestanden hätte zu beantragen, es sei – mangels fristgerechter Einreichung einer Einsprache in rätoromanischer Sprache – nicht auf die Beschwerde einzutreten. Indem sie aber die Gutheissung der Beschwerde und die Zurückweisung der Rechtssache an das Verwaltungsgericht zur Prüfung der weiteren Sachurteilsvoraussetzungen bzw. der materiellen Beschwerdeberechtigung und sohin zu neuem Entscheid beantragt haben, ist dem Verwaltungsgericht eine Prüfung der Frage des Nichteintretens bezüglich der Sprachen-Problematik – wie gesehen – nicht mehr möglich. 5. a) Gemäss Rückweisungsauftrag des Bundesgerichtes ist folglich lediglich zu prüfen, ob die beiden öffentlich-rechtlichen Verträge vom 8. bzw. 14. Oktober 2008 sowie vom 7. Dezember 2012 geeignet sind, eine Vertrauensgrundlage zu schaffen, womit die Anwendbarkeit von Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) in Frage gestellt sein könnte. Würde die Frage bejaht, müsste eine Interessenabwägung erfolgen. b) Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er ist für die Beziehungen unter den Privaten wie für das Verhältnis zwischen dem Gemeinwesen und den Privaten elementar, gilt jedoch auch im Verhältnis zwischen Gemeinwesen. Für den Bereich des öffentlichen Rechts bedeutet er, dass die

- 24 - Behörden und die Privaten in ihren Rechtsbeziehungen gegenseitig aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) wirkt sich im Verwaltungsrecht, neben dem Verbot widersprüchlichen Verhaltens und dem Verbot des Rechtsmissbrauchs, insbesondere in der Form des sog. Vertrauensschutzes aus. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes bedeutet, dass die Privaten Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden. Der Vertrauensschutz bedarf dabei eines Anknüpfungspunktes. Es muss ein Vertrauenstatbestand, eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst (BGE 134 I 23 E.7.5, 129 I 161 E.4). Vertrauensgrundlage schaffen können potentiell alle Staatsgewalten, d.h. sowohl rechtsanwendende als auch rechtssetzende Organe. Dabei kommt es nicht auf die Rechtsnatur eines staatlichen Aktes, sondern nur auf dessen Bestimmtheitsgrad an, der so gross sein muss, dass der Private daraus die für seine Dispositionen massgebenden Informationen entnehmen kann. Der verwaltungsrechtliche Vertrag kann ebenfalls eine Vertrauensgrundlage darstellen, liegt es

doch im Wesen jedes Vertrages, Vertrauen im Hinblick auf das zukünftige Verhalten des Vertragspartners zu begründen (vgl. zum Ganzen HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 622 ff.). c) Verschiedentlich machen die Beschwerdegegnerinnen und die Beigeladene in ihren Rechtsschriften geltend, es seien auch die Ortsplanungsrevision 2008/2009 sowie der von der Beschwerdegegnerin 1 am 3. Dezember 2012 genehmigte Quartierplan „E.\_\_\_\_“ als Vertrauensgrundlage heranzuziehen. Dazu ist zu sagen, dass sowohl die Ortsplanungsrevision 2008/2009 als auch der Quartierplan „E.\_\_\_\_“ ebenfalls nicht Ge-

- 25 - genstand des Rückweisungsauftrags des Bundesgerichtes bilden. Vielmehr ist gemäss bundesgerichtlichem Rückweisungsauftrag – wie gesehen – einzig zu prüfen, ob die beiden erwähnten öffentlich-rechtlichen Verträge dazu geeignet sind, eine Vertrauensgrundlage zu schaffen. Bereits aus diesem Grund erweisen sich diese Vorbringen als unzutreffend. Selbst wenn aber auch die Ortsplanungsrevision 2008/2009 und der Quartierplan „E.\_\_\_\_“ vom Dezember 2012 Gegenstand des bundesgerichtlichen Rückweisungsauftrags bilden würden – was, wie gesehen, nicht der Fall ist – und folglich zu prüfen wäre, ob diese geeignet sind, eine Vertrauensgrundlage zu schaffen, welche die Anwendbarkeit von Art. 75b BV in Frage stellen könnte, bliebe festzuhalten, dass weder in den Akten über die Ortsplanungsrevision 2008/2009 noch im Quartierplan „E.\_\_\_\_“ vom Dezember 2012 eine Zusicherung für die Überbauung des Teils von ca. 9'000 m<sup>2</sup> von Parzelle 1329 mit Zweitwohnungen – bewirtschafteten oder unbewirtschafteten – enthalten ist. Die Argumentation der Beschwerdegegnerin 2 und der Beigeladenen betreffend der Rolle des Quartierplans „E.\_\_\_\_“ vom Dezember 2012 – einerseits solle er wie eine Baubewilligung behandelt werden, dies obwohl der Quartierplan teilweise sehr unbestimmte Vorgaben enthält, andererseits solle er als Grundlage für eine Baubewilligung gemäss Art. 8 der Verordnung über Zweitwohnungen (ZwVO; SR 702) dienen, dies obwohl er entgegen Art. 8 Abs. 1 lit. a ZwVO nach dem 11. März 2012 erlassen wurde – ist zu weit hergeholt und nicht nachvollziehbar, weshalb sich weitere diesbezügliche Ausführungen erübrigen. d) Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Abschöpfung des aus einer Einzonung resultierenden Mehrwerts vom 8. bzw. 14. Oktober 2008 (Beilage 1 der Beschwerdegegnerin 1) enthält die Verpflichtung der Beigeladenen, einen Mehrwertausgleich von Fr. 810'000.-- an die Beschwerdegegnerin 1 zu bezahlen, wenn die Einzonung des ca. 9'000 m<sup>2</sup> halten-

- 26 - den Teils von Parzelle 1329 in die Wohnzone 2 erste Etappe erfolge. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 trifft es nicht zu, dass mit einer solchen Zuweisung zur ersten Etappe die Nutzung eingeschränkt wurde. Vielmehr lag die (Teil-)Parzelle 1329 schon vorher in der Wohnzone 2, womit bereits vorher eine Wohnnutzung vorgeschrieben war, nur war das Gebiet vorher einer zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. Formell handelt es sich bei der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 8. bzw. 14. Oktober 2008 um einen Vertrag über eine Mehrwertabschöpfung im Sinne von Art. 19 Abs. 3 KRG. Formell deshalb, weil diese Mehrwertabschöpfung unter der Voraussetzung, dass die Beigeladene den Mehrwertausgleichsbetrag in den nächsten zehn Jahren in betriebseigene Beschneidungsanlagen sowie in alle die Attraktivität des Skigebietes erhaltende oder stärkende Gegenstände des Anlagevermögens investiere, gar nicht bezahlt werden musste, sondern von der Beigeladenen – wie gesehen – für eigene Zwecke verwendet werden konnte. Wie der Liste der Investitionen vom 10. August 2011 (Beilage 4 der Beschwerdegegnerin 1) sodann zu entnehmen ist, stellen die meisten von der Beigelade-

nen getätigten Ausgaben lediglich Unterhalt, nicht aber Investitionen dar. Dies bestätigt die Richtigkeit des Arguments des Beschwerdeführers, wo- nach es sich beim vereinbarten Mehrwertausgleich von Fr. 810'000.-- nicht um eine richtige Mehrwertabschöpfung handle, weil ja eine private Bergbahn den Unterhalt ohnehin machen müsste. Aber selbst dann, wenn es sich beim vereinbarten Mehrwertausgleich um eine richtige Mehrwert- abschöpfung im Sinne von Art. 19 Abs. 3 KRG gehandelt haben sollte, war sie lediglich als „Gegenleistung“ für die Umzonung des fraglichen Gebiets von der zweiten in die erste Nutzungsetappe geschuldet, keines- wegs aber für die dadurch ermöglichte Erstellung von Zweitwohnungen. Davon ist der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 8. bzw. 14. Oktober 2008 nämlich kein Wort zu entnehmen.

- 27 - e) Demgegenüber spricht die öffentlich-rechtliche Vereinbarung betreffend Verwendung der Gewinne aus der Veräusserung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen der Überbauung F.\_\_\_\_\_ vom 7. Dezember 2012 (Bei- lage 11 der Beschwerdegegnerin 1) explizit von Zweitwohnungen. Darin verpflichtet sich die Beigeladene, einen etwaigen Gewinn aus der Ver- äusserung der mit unbewirtschafteten Zweitwohnungen zu überbauenden (Teil-)Parzelle 1329 ausschliesslich für den Ausbau und den Betrieb ihres Skigebietes, also für die Finanzierung einer Beschneiungsanlage oder ei- ner Zubringeranlage von Z.\_\_\_\_\_ ins Skigebiet, oder für die Anschaffung und Herstellung von Anlagevermögen zu verwenden. Auch der öffentlich- rechtlichen Vereinbarung vom 7. Dezember 2012 ist indes keine explizite Zusicherung zu entnehmen, wonach auf der (Teil-)Parzelle 1329 unbe- wirtschaftete Zweitwohnungen erstellt werden könnten. Vielmehr sicherte die Beschwerdegegnerin 1 lediglich zu, alles in ihrer Macht Stehende zu unternehmen, um dem Bauprojekt zum Durchbruch zu verhelfen, insbe- sondere dieses beförderlich zu behandeln mit dem Ziel, dass die Baube- willigung noch vor Ende 2012 erteilt werden könne. In dem in der öffent- lich-rechtlichen Vereinbarung vom 7. Dezember 2012 erwähnten Vorent- scheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 19. Juni 2012 (Beilage 6 der Be- schwerdegegnerin 1) ist auf Seite 2 f. zudem festgehalten, dass diese Möglichkeit nur dann und insoweit bestehe, als sie noch mit den einschlä- gigen Bestimmungen des Bundesrechts vereinbar sei. Zu erwähnten sei in diesem Zusammenhang die ZwVO, welche unbewirtschaftete Zweit- wohnungen, wie sie hier vorgesehen seien, aller Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr zulasse. Schliesslich gilt es festzuhalten, dass sowohl die öf- fentlich-rechtliche Vereinbarung vom 7. Dezember 2012 als auch das Vorentscheidgesuch vom 19. Juni 2012 sowie auch der Quartierplan vom 3. Dezember 2012 allesamt nach dem 11. März 2012 erstellt wurden re- sp. ergingen, folglich im Wissen um die zwischenzeitlich erfolgte Be-

- 28 - schränkung des Zweitwohnungsbaus durch die von Volk und Ständen angenommene Zweitwohnungsinitiative. f) Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Abschöpfung des aus einer Einzonung resultieren- den Mehrwerts vom 8. bzw. 14. Oktober 2008 infolge fehlenden Bezugs zur Erstellung unbewirtschafteter Zweitwohnungen keine Vertrauens- grundlage bilden kann, welche die Anwendbarkeit von Art. 75b BV in Fra- ge stellen könnte. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung betreffend Ver- wendung der Gewinne aus der Veräusserung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen der Überbauung F.\_\_\_\_\_ vom 7. Dezember 2012 wurde nach dem 11. März 2012 abgeschlossen, mithin nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative durch Volk und Stände, nach Einreichung des Baugesuchs vom 26. Oktober 2012, gleichzeitig mit dem Ergehen des Einspracheentscheids und zwölf Tage

vor Erlass der angefochtenen Bau- bewilligung. Vor diesem Hintergrund ist es nicht ersichtlich, wie diese Vereinbarung einen Vertrauenstatbestand für die Erstellung unbewirtschafteter Zweitwohnungen im fraglichen Gebiet hätte bilden können. Beide öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen haben somit keine Konsequenzen für das vorliegende Verfahren. 6. In seiner Replik vom 14. Januar 2014 beantragt der Beschwerdeführer unter anderem die Aufhebung des Entscheids des Gemeindevorstands X.\_\_\_\_\_ vom 3. Dezember 2012. Damit kann wohl nur der Quartierplangenehmigungsbeschluss des Gemeindevorstands vom 3. Dezember 2012 (Beilage 12 der Beschwerdegegnerin 1) gemeint sein. Dieser Antrag stellt einerseits eine unzulässige Ausweitung des Rechtsbegehrens dar, hat der Beschwerdeführer in seiner ursprünglichen Beschwerde ans Verwaltungsgericht vom 7. Januar 2013 doch einzig die Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids sowie die Nichterteilung (bzw. die Auf-

- 29 - hebung) der Baubewilligung beantragt. Andererseits erweist sich dieser Antrag aber auch als verspätet, ist doch der Quartierplan „E.\_\_\_\_\_“ nach dessen Genehmigung durch die Beschwerdegegnerin 1 vom 3. Dezember 2012 unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Folglich kann auf diesen Antrag des Beschwerdeführers nicht eingetreten werden. 7. a) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich die Beschwerde R 13 15A als begründet und ist gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Der ursprünglich am 7. Januar 2013 angefochtene Einspracheentscheid vom 7. Dezember 2012 und die Baubewilligung vom 19. Dezember 2012 sind aufzuheben. Auf die Beschwerde R 13 60A ist demgegenüber nicht einzutreten. b) Entsprechend dem Ausgang dieses Beschwerdeverfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu neun Zehnteln zulasten der Beschwerdegegnerschaft und der Beigeladenen unter solidarischer Haftung (je ein Drittel) und zu einem Zehntel zulasten des Beschwerdeführers (infolge Nichteintretens auf die Beschwerde R 13 60A und auf den Antrag auf Aufhebung des Quartierplangenehmigungsbeschlusses vom 3. Dezember 2012). c) Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) gilt ein Stundenansatz zwischen Fr. 210.-- und 270.-- als üblich. Der Rechtsvertreter des A.\_\_\_\_\_ hat mit Schreiben vom 19. Mai 2014 eine Honorarnote im Umfang von Fr. 7'092.-- eingereicht. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einem Honorar von Fr. 6'475.-- für 18.5 Arbeitsstunden à Fr. 350.-- zuzüg-

- 30 - lich Spesen (Fr. 75.--) und 8 % MWST von Fr. 6'550.-- (= Fr. 524.-- [ausgewiesen aber fälschlicherweise Fr. 542.--]). Der gesamthaft geltend gemachte Arbeitsaufwand von 18.5 Arbeitsstunden erscheint dem Gericht als angemessen. Hingegen kann nicht von einem Stundenansatz von Fr. 350.-- ausgegangen werden, da dieser Ansatz ausserhalb des Rahmens gemäss Art. 3 Abs. 1 HV liegt, sondern lediglich von einem solchen von Fr. 270.--. Folglich ergibt sich eine aussergerichtliche Entschädigung von Fr. 5'475.60 (18.5 h x Fr. 270.-- [= Fr. 4'995.--] + Spesen von Fr. 75.-- + 8 % MWST von Fr. 5'070.-- [= Fr. 405.60]). Infolge Nichteintretens auf die Beschwerde R 13 60A sowie auf den Antrag auf Aufhebung des Quartierplangenehmigungsbeschlusses vom 3. Dezember 2012 ist diese Parteientschädigung noch angemessen zu reduzieren, wobei das streitberufene Gericht eine aussergerichtliche Entschädigung von pauschal Fr. 4'500.-- (inkl. MWST) als angemessen erachtet. Diesen Betrag haben die Beschwerdegegnerschaft und die Beigeladene somit noch

an den Be- schwerdeführer zu bezahlen. Demnach erkennt das Gericht:

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