

# GR\_GERICHTE R 2014 65 vom 6. Oktober 2015

GR Gerichte, 2015-10-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2014\\_65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_65)

FR: GR\_GERICHTE R 2014 65 du 6 octobre 2015

IT: GR\_GERICHTE R 2014 65 del 6 ottobre 2015

## Regeste

Erstwohnungspflicht | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Gestützt darauf teilte die Gemeinde der D.\_\_\_\_\_ AG, A.\_\_\_\_\_ sowie E.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 17. Juni 2013 mit, dass die Liegenschaft auf Parzelle 1429 mit Baubewilligung vom 10. April 1997 beziehungsweise mit Hauptwohnungsnachweis vom 14. August 1997 als Hauptwohnung bewilligt worden sei. Diese Hauptwohnungsverpflichtung sei zwar verse-

- 3 - hentlich nicht im Grundbuch angemerkt worden, bestehe zufolge der bloss deklaratorischen Natur von Anmerkungen aber dennoch.

### E. 6

Am 24. Juni 2013 schrieb der nun anwaltlich vertretene A.\_\_\_\_\_ der Gemeinde unter anderem, dass Parzelle 1429 nicht der Hauptwohnungsverpflichtung unterstellt werden dürfe und ersuchte gleichzeitig um Erlass einer anfechtbaren Verfügung. Daraufhin forderte die Gemeinde die Eheleute B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sowie A.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 9. Juli 2013 auf, zwecks Klärung des Sachverhalts diverse Fragen zu beantworten. Am 15. Juli 2013 forderten B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ ihrerseits Einsicht in die vorausgegangene Korrespondenz zwischen der Gemeinde einerseits und A.\_\_\_\_\_ resp. E.\_\_\_\_\_ andererseits. Am 30. August 2013 liessen sie sodann verlauten, dass sie im vorliegenden Verfahren vor der Gemeinde von dem ihnen zustehenden Verweigerungsrecht Gebrauch machten.

### E. 7

In seiner Stellungnahme vom 30. August 2013 schrieb A.\_\_\_\_\_ in Beantwortung der Anfrage vom 9. Juli 2013, dass er von den Eheleuten B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ nicht über die Hauptwohnungsverpflichtung orientiert worden sei, dass ihm keine Kopie der Baubewilligung vom 10. April 1997 ausgehändigt worden sei und dass auch im Kaufvertrag nichts über die Baubewilligung festgehalten worden sei. Bis zum Schreiben der Gemeinde vom 17. Juni 2013 habe er absolut keine Kenntnis davon gehabt, dass die Liegenschaft 1429 einer Hauptwohnungsverpflichtung unterliege. Er habe einen Architekten mit der Objektschätzung beauftragt und im Rahmen der Finanzierung habe auch die Bank eine Bewertung der Liegenschaft vornehmen lassen, wobei die Hauptwohnungsverpflichtung in keinem der beiden Gutachten erwähnt worden sei. Zudem hätten weder die Verkaufsdokumentation des Immobilienbüros vom 28. November 2004 noch die Grundbuchauszüge vom 18. Februar 1999 sowie vom 30. Dezember 2004 eine

Hauptwohnungsverpflichtung erwähnt. Er und die von ihm beigezogenen Fachleute hätten auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Auszüge sowie auf die entsprechenden Bestätigungen

- 4 - seitens der Gemeinde vertraut. Mit der Erstellung eines Schätzungsgut- achtens sei er einverstanden, wobei die Bewertung der Liegenschaft aber von der Frage, ob die Hauptwohnungsverpflichtung heute auf Parzelle 1429 angemerkt werden dürfe, zu trennen sei. Abschliessend zitierte er das verwaltungsgerichtliche Urteil R 02 72 vom 29. Oktober 2002, gemäss welchem der gute Glaube eines Eigentümers, der beim Erwerb keine Kenntnis von einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung hatte, geschützt werde. Mit der seitens der Gemeinde als Variante disku- tierten Duldungsverfügung zeigte sich A.\_\_\_\_\_ grundsätzlich einverstan- den.

#### **E. 8**

In den Beilagen zur vorerwähnten Stellungnahme von A.\_\_\_\_\_ befanden sich unter anderem das im Auftrag der finanzierenden Bank erstellte Be- wertungsgutachten von F.\_\_\_\_\_ vom 12. Oktober 2005 (geschätzter Ver- kehrswert: Fr. 2'467'125.--) sowie der Schätzungsbericht des Architekten G.\_\_\_\_\_ vom 1. März 2005 (geschätzter Verkehrswert: Fr. 2'344'000.--).

#### **E. 9**

Am 19. Juli 2013 beauftragte die Gemeinde das Amt für Schätzungswe- sen Graubünden mit der Erstellung eines Schätzungsgutachtens. Das Amt solle den Verkehrswert der Liegenschaft auf Parzelle 1429 per 4. Ja- nuar 2005 sowie per 19. Juli 2013 schätzen, und zwar je sowohl mit als auch ohne Hauptwohnungsverpflichtung. Im entsprechenden Gutachten vom 28. November 2013 gab das Amt für Schätzungswesen in Anwen- dung der Vergleichswertmethode, bei welcher eine repräsentative Anzahl der zur Verfügung stehenden Handänderungen von Freihandverkäufen ähnlicher Objekte an vergleichbarer Lage in der Region herangezogen werden, folgende Schätzungen ab: • Verkehrswert per 4. Januar 2005 mit Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 2'300'000.-- • Verkehrswert per 4. Januar 2005 ohne Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 2'890'000.-- • Verkehrswert per 19. Juli 2013 mit Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 2'640'000.-- • Verkehrswert per 19. Juli 2013 ohne Hauptwohnungsverpflichtung: Fr. 4'150'000.--

#### **E. 10**

In seiner Eingabe vom 6. Dezember 2013 bemängelte A.\_\_\_\_\_ das Gut- achten insofern, als die vom Gutachter eingesetzten Werte unangemes-

- 5 - sen und zu hoch seien und die Wertbestimmung im krassen Gegensatz zu den bereits vorliegenden Schätzungen liege.

#### **E. 11**

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2013 teilte die Gemeinde den Beteilig- ten ihre Absicht mit, das Verfahren – unter Anmerkung des heutigen Ver- fahrensstandes für allfällige Rechtsnachfolger – bis zum Inkrafttreten der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung zu sistieren und gewährte ihnen diesbezüglich das rechtliche Gehör.

#### **E. 12**

Während die Eheleute B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ explizit auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichteten, hielt A.\_\_\_\_\_ in seiner Stellungnahme vom 27. Januar 2014 fest, dass er die

fragliche Liegenschaft entgegen der Darstellung der Gemeinde bereits seit seinem Wegzug nach Y.\_\_\_\_\_ am 11. Juli 2011 nicht mehr als Hauptwohnung nutze. Überdies machte er ein dringendes Bedürfnis geltend, die Liegenschaft aus ökonomischen Gründen zu verkaufen und bat die Gemeinde um Abgabe einer Verjährungs- verzichtserklärung.

#### **E. 13**

Am 20. Februar 2014 teilte die Gemeinde den Beteiligten mit, dass sie die Hauptwohnungsverpflichtung in Anbetracht des Schätzungsgutachtens vom 28. November 2013 voraussichtlich durchsetzen werde und setzte ihnen erneute eine Frist zur Stellungnahme an. Während das Ehepaar B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ erneut auf eine Stellungnahme verzichtete, ersuchte A.\_\_\_\_\_ die Gemeinde am 2. April 2014 unter Vertiefung seiner bisherigen Kritik am amtlichen Schätzungsgutachten erneut um Feststellung der Zweitwohnungsnutzung.

#### **E. 14**

Mit Verfügung vom 26. Mai 2014 hielt die Gemeinde fest, dass das bestehende Einfamilienhaus auf Parzelle 1429 nur als Hauptwohnung genutzt werden dürfe und wies das Grundbuchamt an, diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit dem Stichwort "Hauptwohnungsverpflichtung (Art. 42 BauG-1992)" im Grundbuch anzumerken. Für diese Verfügung wurden keine Kosten erhoben, und die mit der Anmerkung anfallenden

- 6 - Kosten und Gebühren sollten zulasten der Gemeinde gehen. Begründend führte die Gemeinde aus, dass nicht alle Tatbestandselemente des Vertrauensschutzes, der eine Duldung des an sich rechtswidrigen Zustands gerechtfertigt hätte, erfüllt seien. Es sei nämlich keine Vertrauensbetätigung, mithin keine nachteilige Disposition erfolgt, welche nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden könne. Die fragliche Liegenschaft sei im Jahre 2005 nämlich zu einem Preis von Fr. 2'300'000.-- gekauft worden und könne gemäss dem amtlichen Schätzungsgutachten nun für voraussichtlich Fr. 2'640'000.--, d.h. mit einem Gewinn von Fr. 340'000.-- weiterverkauft werden. Überdies seien die Auskünfte des Bauamtes der Gemeinde vom 28. Februar 2011 und vom 20. März 2013 im Hinblick auf den Vertrauensschutz nicht relevant, zumal diese erst nach Abschluss des Kaufvertrages im Jahre 2005 erteilt worden seien und den Kaufentschluss damit gar nicht hätten beeinflussen können. Des Weiteren führte die Gemeinde aus, weshalb das schlüssig und nachvollziehbar begründete amtliche Schätzungsgutachten den privaten Schätzungen von F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ vorzuziehen sei. Überdies taxierte die Gemeinde den Einwand, dass die Hauptwohnungsverpflichtung bei korrekter Anmerkung finanziell hätte abgegolten werden können, als unbehelflich, zumal es sich beim daraus allenfalls resultierenden höheren Gewinn um einen vom Vertrauensschutz nicht geschützten entgangenen Gewinn gehandelt hätte.

#### **E. 15**

Hiergegen erhob A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 1. Juli 2014 Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung der Verfügung vom 26. Mai 2014 sowie die Feststellung, dass Parzelle 1429 nicht der Hauptwohnungsverpflichtung unterstehe resp. – eventualiter – dass sie uneingeschränkt als Zweitwohnung genutzt werden könne. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur nochmaligen Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuweisen. Dabei legte er unter Hinweis auf die Grundsätze des Vertrauensschutzes sowie die einschlägige Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichts dar, inwiefern im vorliegenden Fall zu Unrecht die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Vertrauensschutz bei unrichtigen behördlichen Auskünften angewendet

- 7 - worden sei. Die Grundlage für den Vertrauensschutz bestehe vorliegend nämlich nicht in den Bestätigungsschreiben der Gemeinde, sondern in der Unterlassung der Anmerkung der Erstwohnungsverpflichtung im Grundbuch. Unter Darlegung seines fehlenden Unrechtsbewusstseins, der durch die unterlassene Anmerkung bestehenden Vertrauensgrundlage sowie seines überwiegenden privaten Interesses führte er aus, weshalb die angefochtene Verfügung aufzuheben sei. Zum gleichen Ergebnis gelangte man im Übrigen auch in Anwendung der herkömmlichen Voraussetzungen des Vertrauensschutzes, da die Vorinstanz das Erfordernis der nachteiligen Disposition falsch interpretiert habe. Zudem sei das amtliche Schätzungsgutachten vom 28. November 2013 – falls es für die Frage des Gutgläubensschutzes denn überhaupt von Belang sei – insofern als "sehr unwahrscheinlich" zu qualifizieren, als es den von ihm vorgelegten Schätzungen widerspreche. Überdies hätte der Verkehrswert nicht per

#### **E. 19**

Am 9. Oktober 2014 hielt auch die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest. Dabei setzte sie sich unter anderem mit der kritischen Stellungnahme von F. \_\_\_\_\_ zur amtlichen Schätzung sowie erneut mit den beschwerdeführerischen Vorbringen betreffend das Tatbestandselement der nachteiligen Disposition auseinander.

#### **E. 20**

Mit Eingabe vom 21. Oktober 2014 teilten die Beschwerdegegner erneut mit, dass sie von ihrem Verweigerungsrecht, welches ihnen entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch als Partei zustehe, Gebrauch machten.

#### **E. 21**

Auf entsprechende Aufforderung des Instruktionsrichters hin liess das Amt für Schätzungswesen dem Gericht am 21. Januar 2015 vier anonymisierte Listen mit den im Rahmen der Schätzung als Vergleichsobjekte herangezogenen Handänderungen zukommen.

- 9 -

#### **E. 22**

In seiner diesbezüglichen Stellungnahme vom 3. Februar 2015 hielt der Beschwerdeführer unter Verweis auf diverse Unzulänglichkeiten im Zusammenhang mit den Vergleichsobjekten abermals fest, dass die Schätzung mit schweren Mängeln behaftet sei. Die Beschwerdegegner ihrerseits verzichteten am 5. Februar 2015 unter Verweis auf das Verweigerungsrecht abermals auf eine Stellungnahme.

#### **E. 23**

Mit Eingabe vom 20. Februar 2015 bediente die Beschwerdegegnerin das Gericht mit einer Stellungnahme des Amtes für Schätzungswesen vom 18. Februar 2015, in welcher sich dieses zu den seitens des Beschwerdeführers vorgebrachten Mängeln des Gutachtens äusserte. In seiner Stellungnahme vom 9. März 2015 wies der Beschwerdeführer die Schätzung nach Ausführungen zur Nutzfläche, den Vergleichsobjekten resp. den entsprechenden Kriterien sowie zur nicht offengelegten Standardabweichung abermals als

fehlerhaft zurück. Überdies beantragte er, das Gericht solle die Kriterien für die Vergleichsobjekte mittels verfahrensleitender Verfügung festlegen, damit aus der Schätzung Ergebnisse resultierten, die einer empirischen Überprüfung standhielten.

#### **E. 24**

Am 5. Mai 2015 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung dieses Beweisantrages, wobei sie unter Verweis auf eine erneute Stellungnahme des Amtes für Schätzungswesen vom 29. April 2015 insbesondere Ausführungen zur bemängelten Vergleichsmethodik sowie zur eingeschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts machte. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie in der angefochtenen Verfügung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung:

- 10 - 1. a) Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 26. Mai 2014, mit welcher diese festgehalten hat, dass das Einfamilienhaus des Beschwerdeführers auf Parzelle 1429 gemäss der Baubewilligung aus dem Jahre 1997 nur als Hauptwohnung genutzt werden darf und das Grundbuchamt angewiesen hat, diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nachträglich im Grundbuch anzumerken. Gestützt auf Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist das streitberufene Verwaltungsgericht zur Beurteilung derartiger Entscheide von Gemeinden zuständig, soweit diese – wie vorliegend – nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 38 sowie Art. 52 VRG) ist demnach vorbehaltlos einzutreten. b) Eingehende Ausführungen zur umstrittenen prozessualen Stellung der Beschwerdegegner resp. zu den von diesen wiederholt angerufenen Mitwirkungsverweigerungsrechten erübrigen sich. Wie noch darzulegen sein wird, ist die Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers zum Erwerbszeitpunkt, zu deren Beurteilung die Beschwerdegegner hätten beitragen sollen, nämlich unbestritten (vgl. nachfolgend Erwägung 5a). Dass sich die Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren zu keinem Zeitpunkt materiell haben vernehmen lassen, wird im Rahmen der Kostenverteilung zu würdigen sein (vgl. nachfolgend Erwägung 6b). 2. a) Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin in Bezug auf Parzelle 1429 des Beschwerdeführers zu Recht die Durchsetzung resp. die nachträgliche Anmerkung der Hauptwohnungsverpflichtung im Grundbuch angeordnet hat. Dabei ist zunächst zu prüfen, inwieweit diese umstrittene Nutzungsbeschränkung zum heutigen Zeitpunkt noch Bestand hat.

- 11 - b) Ausgangspunkt hierfür bildet die Baubewilligung vom 11. April 1997 resp. deren Ergänzung vom 14. August 1997, gemäss welcher der Hauptwohnungsanteil des Einfamilienhauses auf Parzelle 1429 auf 100 % festgelegt worden war (vgl. beschwerdeführerische Beilage [Bf-act.] 5). Dies bedeutet, dass das bewilligte Einfamilienhaus insofern einer Erstwohnungsverpflichtung unterliegt, als es nur von Ortsansässigen genutzt werden darf (Art. 25a Abs. 1 und 3 des kommunalen Baugesetzes [BG]). Diese im Sinne einer Nebenbestimmung gemäss Art. 90 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) verfügte Nutzungsbeschränkung stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Darunter versteht man jene Eingriffe, durch welche das Eigentum nicht entzogen wird (wie bei einer formellen Enteignungen), sondern die daraus fliessenden Nutzungs- und

Verfügungsbefugnisse durch das öffentliche Recht beschränkt werden (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 2157). Gemäss Art. 680 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) bestehen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintragung in das Grundbuch. Zwecks Schaffung von Rechtssicherheit und Transparenz sehen Art. 962 Abs. 1 ZGB sowie Art. 42 Abs. 3 des ehemaligen kommunalen Baugesetzes aus dem Jahre 1992 (aBG-1992) jedoch vor, dass derartige Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind. Dies ändert jedoch nichts daran, dass solche Anmerkungen lediglich deklaratorische Wirkung haben (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C\_750/2013 vom 28. April 2014 E.4.2, BGE 111 Ia 182 E.4 sowie explizit Art. 30 Abs. 1 i.V.m. Art. 104 des im Jahre 2010 revidierten BG). Dass es die Beschwerdegegnerin – entgegen der gesetzlichen Verpflichtung in Art. 42 Abs. 3 aBG-1992 – damals unterlassen hat, die im Zusammenhang mit der Baubewilligung verfügte Hauptwohnungsverpflichtung im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen, ändert deshalb nichts an der Tatsache, dass auf dem Einfamilienhaus auf Parzelle 1429 ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung eine Haupt- resp. Erstwohnungsverpflichtung gelastet hat.

- 12 - c) Zuzufolge ihrer lediglich deklaratorischen Wirkung nehmen Anmerkungen nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs gemäss Art. 973 ZGB teil (vgl. BGer 1C\_151/2010 vom 21. Juni 2010 E.2.3 sowie REY/STREBEL, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 680 N 18). Aus diesem Grunde kann grundsätzlich selbst ein gutgläubiger Erwerber eines derartigen Grundstücks aus dem Fehlen einer Anmerkung nicht ableiten, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nicht bestehe (vgl. BGE 111 Ia 182 E.4 sowie SCHMID, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 962 N 13). Damit hat die im Jahre 1997 im Zusammenhang mit der Baubewilligung verfügte Hauptwohnungsverpflichtung auch gegenüber dem Beschwerdegeher, welcher das fragliche Einfamilienhaus am 4. Januar 2005 von den Beschwerdegeherinnen – gutgläubig und ohne Wissen um die bestehende Eigentumsbeschränkung (vgl. nachfolgend Erwägung 5a) – käuflich erworben hatte, weiterhin Bestand. Daran hat selbstredend auch die Revision des kommunalen Baugesetzes im Jahre 2010 nichts geändert. Art. 105a des neuen Baugesetzes sieht gar explizit vor, dass die gestützt auf die vormaligen Bestimmungen verfügten Hauptwohnungsverpflichtungen entsprechend den Modalitäten in Art. 28 und 29 BG weitergelten sollen. 3. a) Gemäss dem – gestützt auf Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG direkt anwendbaren – Art. 94 Abs. 1 KRG sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen (Bau-)Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt worden ist. Laut Art. 94 Abs. 3 KRG obliegt die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowohl dem Eigentümer als auch den Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ist also das Vorliegen eines materiell vorschriftswidrigen Zustands. Dies bedeutet, dass dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren vorauszugehen hat, in dessen

- 13 - Rahmen vorab die Rechtswidrigkeit des fraglichen Zustands zu prüfen ist. Von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilligungsverweigerung kann aus prozessökonomischen Gründen jedoch abgesehen werden, wenn die Sach- und Rechtslage

klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 13 227 vom 1. Juli 2014 E.4c mit weiteren Hinweisen). b) Wie vorstehend ausgeführt, hat die im Jahre 1997 verfügte Hauptwohnungsverpflichtung trotz fehlender Anmerkung im Grundbuch und der in der Zwischenzeit erfolgten Handänderung auch heute noch Bestand (vgl. vorstehend Erwägung 2c). Da der Beschwerdeführer seinen Wohnsitz am 11. Juli 2011 nach Y.\_\_\_\_\_ verlegt hat und das streitgegenständliche Einfamilienhaus seither nicht mehr als Erstwohnung benutzt (vgl. Schreiben des Beschwerdeführers vom 27. Januar 2014 in Beilage der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 21), liegt seit diesem Zeitpunkt insofern eine Verletzung von materiellem Baurecht vor, als die Zweitwohnungsnutzung gegen die Baubewilligung aus dem Jahre 1997 verstösst. In der angefochtenen Verfügung hat die Beschwerdegegnerin ausgeführt, weshalb die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung für die Umnutzung der Hauptwohnung auf Parzelle 1429 in eine Zweitwohnung nicht möglich sei. Einer solchen Umnutzung stünden sowohl Art. 29 Abs. 1 BG (Umnutzung nur bis zur Hauptwohnungsquote von 30 % in der vorliegenden W2) als auch Art. 29 Abs. 2 BG i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Richtplanvorschriften Z.\_\_\_\_\_ (keine verfügbaren Kontingente) entgegen (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. 19). Dass eine derartige Umnutzung mittels Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung nicht möglich ist, wird denn auch vom Beschwerdeführer anerkannt (vgl. Replik vom 25. September 2014). Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin die materielle Baurechtswidrigkeit nicht in einem separaten Entscheid abgehandelt hat.

- 14 - c) Gestützt auf Art. 94 Abs. 1 und 2 KRG ist die Beschwerdegegnerin demnach grundsätzlich zuständig und befugt, diesen materiell vorschriftswidrigen Zustand mittels Anordnung der nachträglichen Anmerkung der Hauptwohnungsverpflichtung im Grundbuch zu beseitigen. Das Vorliegen einer materiellen Gesetzesverletzung genügt für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung indes noch nicht. Wenn die streitige Anordnung nämlich den Prinzipien der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes widerspricht, muss von der Anordnung einer Wiederherstellungsmassnahme abgesehen und stattdessen eine Duldungsverfügung erlassen werden (Art. 94 Abs. 4 KRG). Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit ist – im Rahmen einer Interessenabwägung – insbesondere zu prüfen, ob die angeordnete Massnahme geeignet und erforderlich ist, um die rechtmässige Ordnung herzustellen, und ob sie dem Betroffenen zugemutet werden kann, mithin ob die Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen stehen. So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands etwa unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur geringfügig ist und die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, den der Eigentümer durch den Eingriff erleidet, nicht rechtfertigen. Von einer Wiederherstellung kann sodann abgesehen werden, wenn die betroffene Person in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Daraus erhellt, dass selbst bei Gutgläubigkeit nicht in jedem Fall auf die Wiederherstellung zu verzichten ist, sondern dass dieser Aspekt in die Verhältnismässigkeitsprüfung und damit in die Interessenabwägung einzufließen hat (vgl. zum Ganzen BGE 132 II 21 E.6 m.w.H., BGer 1C\_40/2015 vom 18. September 2015 E.5.2, Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Freiburg 602 2015 25 vom 19. August 2015 E.7 m.w.H. sowie VGU R 02 72 vom 29. Oktober 2002 E.2 sowie R 14 25 vom 21. Oktober

2014 E.5). d) Nicht zu folgen ist demgegenüber der von der Beschwerdegegnerin postulierten Vorgehensweise, die unterbliebene Anmerkung der Hauptwoh-

- 15 - nungsverpflichtung einer (fehlerhaften) behördlichen Auskunft gleichzu- stellen und den vorliegenden Fall damit unter die entsprechenden Vor- aussetzungen des Vertrauensschutzes zu subsumieren. Wie vorstehend ausgeführt, kann der gutgläubige Erwerber eines Grundstücks aus dem Fehlen einer Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschrän- kung – auch wenn diese im konkreten Fall gesetzlich vorgeschrieben ist – nämlich nicht ableiten, dass die Beschränkung nicht bestehe (vgl. vorste- hend Erwägung 2c). Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin kann eine gesetzeswidrig unterlassene Anmerkung daher schon rein kon- zeptionell keine Vertrauensgrundlage bilden, welche es rechtfertigen wür- de, die vom Bundesgericht im Zusammenhang mit fehlerhaften behördli- chen Auskünften entwickelte Vertrauensschutz-Rechtsprechung anzu- wenden. Diese von der Beschwerdegegnerin postulierte Vorgehensweise lässt sich denn auch weder aus den zitierten Urteilen des Verwaltungsge- richts ableiten (vgl. Vernehmlassung vom 21. August 2014 S. 16. f.) noch ist sie – soweit ersichtlich – überhaupt schon einmal zur Anwendung ge- langt. Wie der Beschwerdeführer zu Recht geltend macht, ist in Fällen ei- ner gesetzeswidrig unterlassenen Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts vielmehr zu prüfen, ob die Anordnung der Wiederherstellung des recht- mässigen Zustands verhältnismässig ist. Diese Prüfung erfolgt wie er- wähnt anhand einer Gegenüberstellung der im konkreten Fall tangierten öffentlichen und privaten Interessen, wobei aufseiten des Betroffenen auch zu berücksichtigen ist, ob er sich bei der bisherigen rechtswidrigen Nutzung in gutem Glauben befunden hat (vgl. vorstehend Erwägung 3c). e) Vor der Beurteilung der Verhältnismässigkeit der streitgegenständlichen Wiederherstellungsverfügung bleibt festzuhalten, dass die Duldung des rechtswidrigen Zustands in Anbetracht der am 11. März 2012 in Kraft ge- tretenen Zweitwohnungsinitiative grundsätzlich zulässig wäre. Beim fragli- chen Einfamilienhaus handelt es sich nämlich um eine altrechtliche Woh- nung im Sinne von Art. 3 Abs. 1 der Zweitwohnungsverordnung (ZwVO; SR 702) resp. Art. 10 des voraussichtlich per 1. Januar 2016 in Kraft tre-

- 16 - tenden Zweitwohnungsgesetzes, welche bereits vor dem 11. März 2012 bestanden hat und deshalb – unter Vorbehalt bestehender Nutzungsbe- schränkungen – in der Art der Nutzung frei ist (Art. 11 Abs. 1 des Ent- wurfs zum Zweitwohnungsgesetz). Wenn die Duldung der Zweitwoh- nungsnutzung des fraglichen Einfamilienhauses zufolge eines Verstosses gegen die neuen Zweitwohnungsbestimmungen hingegen widerrechtlich gewesen wäre, so hätte sich die nachfolgende Interessenabwägung inso- fern erübrigt, als der Beschwerdegegnerin gar kein Handlungsspielraum offen gestanden hätte. 4. a) Die Notwendigkeit einer Wiederherstellungsmassnahme ergibt sich re- gelmässig aus dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der verletz- ten Bestimmungen sowie aus dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Rechtsunterworfenen (vgl. dazu etwa Entscheid V 00 24 des Obergerichts des Kantons Uri vom 27. September 2000 E.8c). Dabei ist zunächst fest- zuhalten, dass das Interesse an der Einhaltung von raumplanungsrechtli- chen und baurechtlichen Bestimmungen generell gross ist (Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Freiburg 602 2015 25 vom 19. August 2015 E.7). Wie sogleich darzulegen sein wird, gilt dies im vorliegenden Fall umso mehr für das öffentliche Interesse an der Beschränkung von Zweit- wohnungen. Gemäss den in Art. 1 Abs. 2 lit. b und c sowie Art. 3 des

Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) festgelegten Zielen und Grundsätzen hat die Raumplanung der zweckmässigen Nutzung des Bodens zu dienen, wohnliche Siedlungen zu schaffen und zu erhalten, das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern sowie auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedelung hinzuwirken. Demgegenüber wirkt sich ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen gerade in Tourismusgebieten aus raumplanerischer Optik insofern negativ aus, als es eine Verschwendung von Bauland begünstigt und zum Nachteil der einheimischen Bevölkerung Druck auf die Bodenpreise ausübt (vgl. zum Ganzen BGE 135 I 223 = Pra 99 [2010] Nr. 36 E.3.3). Das öffentliche Interesse an der Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ergibt sich sodann auch aus Art. 8a Abs. 2 und 3 RPG sowie

- 17 - – auf kantonaler Ebene – aus Art. 27 Abs. 4 KRG. Gemäss dieser Bestimmung können die Gemeinden zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen Erstwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen (vgl. dazu BGE 1C\_488/2010 vom 8. September 2011 E.3.6). Zudem verpflichtet der Regionale Richtplan Zweitwohnungsbau vom 26. Juni 2008 die Gemeinden des Kreises Z.\_\_\_\_\_, die Schaffung von Zweitwohnungen durch Kontingentierung zu begrenzen. Dementsprechend enthält das kommunale BG unter dem Titel 2.7 "Wohnanteile/Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus" diverse Bestimmungen und Mechanismen, welche den Zweitwohnungsbau zugunsten des Erstwohnungsbaus einschränken sollen. Diese Bestimmungen sind aus einem dringenden, schwerwiegenden sozialpolitischen Bedürfnis entstanden und manifestieren das gewichtige öffentliche Interesse an der Einschränkung der Zweitwohnungsnutzung, mithin daran, dass Hauptwohnungen auch tatsächlich als solche genutzt werden. Das erhebliche öffentliche Interesse an der tatsächlichen Durchsetzung der Hauptwohnungsverpflichtungen kommt in der vorliegenden Konstellation auch darin zum Ausdruck, dass die in Art. 31 des vormaligen BG-2005 statuierte Möglichkeit der finanziellen Abgeltung der Hauptwohnungsverpflichtung seit der Teilrevision im Jahre 2010 nicht mehr vorgesehen ist. Seit dem Inkrafttreten von Art. 75b der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) wäre eine solche Abgeltung einer Hauptwohnungsverpflichtung überdies gar nicht mehr zulässig, da sie implizit einer Bewilligung einer Zweitwohnungsnutzung gleichkommt (vgl. PVG 2014 Nr. 21). Ohnehin unterstreicht die am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk und den Kantonen angenommene Initiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen" (Zweitwohnungsinitiative) sowie der daraufhin in Kraft getretene Art. 75b BV dieses öffentliche Interesse an der Beschränkung der Zweitwohnungen eindrücklich (vgl. BGE 139 II 243 E.7.2).

- 18 - b) Gemessen an diesem erheblichen öffentlichen Interesse an der richtigen Rechtsanwendung erscheint die vorliegend zu beurteilende nachträgliche Durchsetzung der Hauptwohnungsverpflichtung als erforderlich und geeignet, den durch den Gesetzgeber verfolgten Zweck durchzusetzen. Die begangene Baurechtsverletzung kann offenkundig nicht als geringfügig bezeichnet werden, und in absehbarer Zeit ist auch keine Lockerung der verletzten Bestimmungen in Sicht. Im Gegenteil: Der im Rahmen der Zweitwohnungsinitiative eingeführte Art. 75b BV verbietet den Bau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %. Da die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ zweifellos als eine solche Gemeinde zu qualifizieren ist (vgl. Anhang zur ZwVO), haben

ihre baugesetzlichen Bestimmungen betreffend Erst- und Zweitwohnungen insofern eine Verschärfung erfahren, als sie durch die Zweitwohnungsinitiative und insbesondere die Zweitwohnungsverordnung überlagert worden sind (vgl. PVG 2014 Nr. 21 E.3d). Eine Lockerung der Zweitwohnungsbestimmungen wird weder durch das per anfangs 2016 in Kraft tretende Zweitwohnungsgesetz eintreten noch zeichnet sich eine solche in mittlerer Zukunft ab. Überdies fällt die vom Beschwerdeführer angesprochene Ablösung der Hauptwohnungsverpflichtung durch Bezahlung einer Ersatzabgabe im Sinne einer mildereren Massnahme weg, da das kommunale Baugesetz diese Möglichkeit seit einer Teilrevision im Jahre 2010 nicht mehr vorsieht und ein derartiges Vorgehen seit der Einführung von Art. 75b BV, wie erwähnt, gar nicht mehr zulässig wäre (vgl. vorstehend Erwägung 4a). c) Die Beschwerdegegnerin hat im Rahmen ihrer Prüfung der Voraussetzungen des Vertrauensschutzes ebenfalls eine Interessenabwägung vorgenommen und ist dabei zum Schluss gekommen, dass diese vorliegend zugunsten des Vertrauensschutzes und damit zugunsten einer Duldungsverfügung ausgefallen wäre. Auch wenn an der richtigen Rechtsanwendung ein erhebliches öffentliches Interesse bestehe, habe das kommunale Recht bis zum Inkrafttreten von Art. 75b BV die Realisierung neuer Zweitwohnungen in grosszügigem Umfang erlaubt (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. 27 mit Verweis auf Art. 33 Abs. 1 BG). Diese wenig diffe-

- 19 - renzierten Ausführungen der Beschwerdegegnerin sind jedoch klar von der Hand zu weisen. Zunächst einmal ist für die Beurteilung des öffentlichen Interesses an der Rechtsanwendung auf den Zeitpunkt des Erlasses der angefochtenen Verfügung am 26. Mai 2014 und nicht auf einen beliebigen Zeitpunkt vor Inkrafttreten der Zweitwohnungsbestimmungen abzustellen. Überdies sind die kommunalen Baubestimmungen betreffend Erst- und Zweitwohnungen wie erwähnt von den Bestimmungen der Zweitwohnungsinitiative überlagert worden (vgl. vorstehend Erwägung 4a). Der von der Beschwerdegegnerin zitierte Art. 33 Abs. 1 BG, gemäss welchem die Gemeinde in grosszügigem Umfang – bis zu 1'600 m<sup>2</sup> pro Jahr – neue Zweitwohnungen realisieren könne, kann seit Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative somit gar nicht mehr zur Anwendung gelangen. Insofern sind diese Ausführungen der Beschwerdegegnerin bei der vorliegenden Interessenabwägung nicht zu berücksichtigen. d) Entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers in Ziff. 4.6 seiner Beschwerde ist bei der Beurteilung der öffentlichen Interessen nicht zu berücksichtigen, dass sich die Beschwerdegegnerin im vorliegenden Fall gleich mehrere Versäumnisse und Fehler – insbesondere in Form der beiden positiven Zusicherungen der fehlenden Hauptwohnungsverpflichtung – hat zuschulden kommen lassen. Mit dieser Argumentation verkennt der Beschwerdeführer nämlich, dass sich die bei der vorliegenden Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen nicht (nur) durch die Interessen der Beschwerdegegnerin selbst definieren, sondern dass – wie dargelegt – auch die Interessen der Allgemeinheit sowie der weiteren Rechtsunterworfenen zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Verfahren geht es denn auch nicht um das Verschulden oder die Verantwortlichkeit der Gemeinde oder weiterer Personen für die zu beurteilende Situation, sondern einzig um die Frage, ob es die Interessen des Beschwerdeführers gemessen an den Interessen der Allgemeinheit rechtfertigen, auf die nachträgliche Durchsetzung der bestehenden Hauptwohnungsverpflichtung zu verzichten. In diesem Zusammenhang bleibt lediglich festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin vor dem Hintergrund ihrer

- 20 - zugestandenem Versäumnisse davon abgesehen hat, eine Baubusse auszufällen oder den im vorinstanzlichen Verfahren unterlegenen Beschwerdeführer mit Verfahrenskosten zu belasten (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. 33). e) Sodann führt der Beschwerdeführer aus, dass das öffentliche Interesse deshalb gering sei, weil die streitgegenständliche Liegenschaft bereits seit Jahren als Zweitwohnung genutzt werde. Der beantragte Verzicht auf die Anmerkung der Hauptwohnungsverpflichtung würde die Rechts- und Sachlage nicht ändern, sondern lediglich die seit Jahren bestehenden tatsächlichen Begebenheiten rechtsverbindlich feststellen (vgl. Beschwerde vom 1. Juli 2014 Ziff. 4.6). Auch dieses Argument ist hier unbehelflich, denn bei jedem Erlass einer Duldungsverfügung im Sinne von Art. 94 KRG könnte vorgebracht werden, dass die Sachlage damit nicht geändert, sondern lediglich eine bestehende tatsächliche Begebenheit rechtsverbindlich festgestellt werde. Überdies ist es nicht zutreffend, dass die Rechtslage durch den beantragten Verzicht auf die Anmerkung der Hauptwohnungsverpflichtung nicht geändert würde. Diesfalls wäre die Zweitwohnungsnutzung nämlich offiziell abgesegnet, was zur Folge hätte, dass der nicht mehr in der Gemeinde wohnhafte Beschwerdeführer das fragliche Wohnhaus als Zweitwohnung veräußern könnte. 5. a) Zum persönlichen Interesse des Beschwerdeführers an der Aufrechterhaltung des gesetzeswidrigen Zustands, mithin an der fortwährenden Nutzung seines Einfamilienhauses auf Parzelle 1429 als Zweitwohnung, ist zunächst festzuhalten, dass er sich beim Kauf der erwähnten Liegenschaft am 4. Januar 2005 in Bezug auf die fehlende Hauptwohnungsverpflichtung in gutem Glauben befunden hat. Dies wird seitens der Beschwerdegegnerin nicht bestritten und – wenn auch gestützt auf die gesetzliche Vermutung von Art. 3 Abs. 1 ZGB und mit dem Hinweis, dass die äusseren Umstände eigentlich gegen den guten Glauben sprächen – explizit zugestanden (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. 24, Vernehmlassung vom 21. August 2014 Ziff. 33 sowie Duplik vom 9. Oktober 2014

- 21 - Ziff. 2). Die Beschwerdegegnerin scheint gestützt auf den geschätzten Verkehrswert mit Hauptwohnungsverpflichtung per 4. Januar 2005 von Fr. 2'300'000.-- (vgl. amtliches Schätzungsgutachten vom 28. November 2013 in Bg-act. 17) zunächst versucht zu haben, den guten Glauben des Beschwerdeführers zum Erwerbszeitpunkt zu relativieren, indem sie den Nachweis erbringt, dass der damalige Grundstückkaufpreis von Fr. 2'300'000.-- dem objektiven Verkehrswert als Erstwohnung entsprechen hat (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. 24.2 sowie Vernehmlassung vom 21. August 2014 Ziff. 33.2). Da die Beschwerdegegnerin den guten Glauben des Beschwerdeführers – wenn auch gestützt auf die entsprechende gesetzliche Vermutung in Art. 3 Abs. 1 ZGB – inzwischen aber wie erwähnt anerkannt hat, erübrigt sich in diesem Zusammenhang eine differenzierte Auseinandersetzung mit der seitens des Beschwerdeführers vorgebrachten Kritik am amtlichen Schätzungsgutachten sowie mit den privaten Schätzungen von F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ (vgl. Beschwerde vom 1. Juli 2014 Ziff. 5.1, Replik vom 25. September 2014 Ziff. 6 und 17 sowie Bf-act. 19 - 23). Überdies ist in Anbetracht der unbestrittenen Gutgläubigkeit auch auf das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der wahre Sachverhalt damals zum Erwerbszeitpunkt allen weiteren Beteiligten bekannt gewesen sei, ebenso wenig einzugehen wie auf den damit zusammenhängenden impliziten Insiderwurf sowie die auf den persönlichen Zusammenhängen zwischen den Beteiligten fussende "Verschwörungstheorie" (vgl. Beschwerde vom 1. Juli 2014 Ziff. 3 ff. sowie Replik vom 25. September 2014 Ziff. 5). Da es hier nicht um Haftungsfragen oder persönliche Verantwortlichkeiten geht, ist das Verhalten der damals involvierten Parteien, Behördenmitglieder und Notare im vorliegenden Verfahren nicht relevant. Damit erübrigen

sich Ausführungen zur behaupteten Verletzung der gesetzlichen Belehrungspflicht des Notars resp. der vertraglichen Treuepflicht durch die Verkäuferschaft gleichermassen wie die Einvernahme des im Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang als Zeuge offerierten Arturo Costa. Vor diesem Hintergrund schadet es auch nicht, dass sich die Beschwerdegegner im Rahmen des vorliegenden Verfahrens unter

- 22 - Berufung auf das (vorliegend nicht näher zu beurteilende) Mitwirkungsverweigerungsrecht nie zur Sache geäussert haben. b) Im Rahmen der vorliegenden Interessenabwägung ist lediglich das unbestrittenermassen fehlende Unrechtsbewusstsein zum Zeitpunkt der Disposition, mithin des Kaufes der fraglichen Liegenschaft am 4. Januar 2005, relevant. In diesem Zusammenhang spielt es deshalb keine Rolle, dass der Beschwerdeführer durch die fehlerhaften Auskünfte der Beschwerdegegnerin vom 28. Februar 2011 resp. 20. März 2013 (vgl. Bf-act. 8 und 9) sowie durch die Duldung der Zweitwohnungsnutzung in seinem guten Glauben fortlaufend bestärkt worden ist. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, ist es vorliegend nicht relevant, aus welchem Grund der gute Glaube bejaht wird resp. welcher "Grad der Gutgläubigkeit" vorliegt. Entscheidend ist einzig, dass der zum Zeitpunkt des Kaufes unbestrittenermassen vorhandene gute Glaube in der Folge nicht zerstört worden ist. Aus diesem Grund bilden die fehlerhaften Auskünfte der Beschwerdegegnerin denn auch keine eigenen Vertrauensgrundlagen, auf deren Basis die von der Beschwerdegegnerin postulierte Vertrauensschutz-Prüfung vorzunehmen wäre. c) Des Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, dass sein Interesse an der Aufrechterhaltung des gesetzeswidrigen Zustands auch deshalb besonders schwer wiege, weil er – im guten Glauben darauf, seine Liegenschaft weiterhin als Zweitwohnung nutzen zu dürfen – seinen Wohnsitz und damit den Lebensmittelpunkt seiner Familie nach Y.\_\_\_\_\_ verlegt habe. Würde ihm vorliegend der Gutglaubenschutz verwehrt, so hätte dies zur absurden Folge, dass er sein eigenes Haus in X.\_\_\_\_\_ nicht mehr benutzen dürfe. Es sei ihm sicher nicht zumutbar, seinen Lebensmittelpunkt wieder nach X.\_\_\_\_\_ zu verlegen, nur um die Liegenschaft nutzen zu dürfen (vgl. Beschwerde vom 1. Juli 2014 Ziff. 4.5). Wie die Beschwerdegegnerin dagegen zu Recht vorbringt, ist dieser Einwand als reine Schutzbehauptung zu qualifizieren (vgl. dazu Vernehmlassung vom 21. August 2014 Ziff. 40.2). Der Beschwerdeführer hat nämlich selbst

- 23 - ausgeführt, dass aus ökonomischen Gründen ein dringendes Bedürfnis am Verkauf der Liegenschaft bestehe (vgl. Schreiben des Beschwerdeführers vom 27. Januar 2014 in Bg-act. 21 S. 2) und dass er diese bereits zum Zeitpunkt seines Wegzuges nach Y.\_\_\_\_\_ im Sommer 2011 zum Verkauf ausgeschrieben habe (vgl. Replik vom 25. September 2014 Ziff. 20). Damit hat er unlängst eingeräumt, dass er keinerlei Absichten hegt, die fragliche Liegenschaft selber als Zweitwohnung zu nutzen. Angesichts dieser aktenkundigen Veräusserungsabsichten besteht sein persönliches Interesse – auch wenn er die fragliche Liegenschaft seinerzeit nicht zu Spekulationszwecken gekauft hat (vgl. Beschwerde vom 1. Juli 2014 Ziff. 4.5) – zum jetzigen Zeitpunkt offenbar lediglich darin, mit dem Weiterverkauf einen möglichst grossen Gewinn zu erzielen. So legitim dieses Bestreben nach dem erfolgten Wohnsitzwechsel nach Y.\_\_\_\_\_ auch sein mag: Im Rahmen der vorliegenden Interessenabwägung kann einem derartigen, rein pekuniären Interesse kein erhebliches Gewicht zukommen. Überdies würde ihn die nachträgliche Durchsetzung der Hauptwohnungsverpflichtung nicht zu einer Rückkehr nach X.\_\_\_\_\_ zwingen. Wie aus dem – vorliegend nicht näher zu erörternden – Schätzungsgutachten vom 28. November

2013 geschlossen werden kann, besteht in der Gemeinde durchaus ein Markt für Erstwohnungen (vgl. Bg-act. 17 sowie die Übersicht der Vergleichsobjekte im Jahre 2013 mit Hauptwohnungs- verpflichtung in der Eingabe des Amtes für Schätzungswesen vom 21. Januar 2015), weshalb er sein Einfamilienhaus als Erstwohnung ent- weder wie beabsichtigt verkaufen oder vermieten kann. d) In Bezug auf die persönlichen Interessen des Beschwerdeführers an der Aufrechterhaltung des bisherigen Zustands ist sodann die umstrittene Frage zu erörtern, ob ihm aus dem zu beurteilenden Vorgehen der Be- schwerdegegnerin ein Schaden entstünde, mithin ob er mit dem beab- sichtigten Verkauf seiner Liegenschaft im Falle der Durchsetzung der be- stehenden Hauptwohnungsverpflichtung einen finanziellen Verlust erlei- den würde.

- 24 - aa) Diesbezüglich führt die Beschwerdegegnerin unter Bezugnahme auf das Schätzungsgutachten des Amtes für Schätzungswesen vom 28. Novem- ber 2013 (vgl. Bg-act. 17) aus, dass der Beschwerdeführer die fragliche Liegenschaft am 19. Juli 2013 mit einem mutmasslichen Gewinn von Fr. 340'000.-- als Erstwohnung hätte verkaufen können. Insofern stelle der damalige Liegenschafts Kauf keine nachteilige, einen Vertrauensscha- den begründende Disposition dar, weshalb sich der Beschwerdeführer nicht auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen könne. Gegen- stand des Vertrauensschutzes bilde bekanntlich allein das sogenannte negative Interesse, nicht aber ein entgangener Gewinn, welchen der Be- schwerdeführer dadurch erleide, dass er seine Liegenschaft nicht als Zweitwohnung und damit zu einem noch höheren Preis verkaufen könne (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. 25 sowie Vernehmlassung vom 21. August 2014 Ziff. 34.2). Dem hält der Beschwerdeführer nebst aus- führlicher Kritik am amtlichen Schätzungsgutachten als solchem entge- gen, dass das Vorliegen eines geldwerten Schadens gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts keine Voraussetzung des Gutglaubens- schutzes bei Nichtanmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbe- schränkung sei (vgl. Replik vom 25. September 2014 Ziff. 8). Für den Fall, dass das Verwaltungsgericht wider Erwarten auf die von der Beschwer- degegnerin zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Gutglau- bensschutz bei falschen behördlichen Auskünften abstellen sollte, führt der Beschwerdeführer sodann aus, dass die Beschwerdegegnerin die nachteilige Disposition als Voraussetzung des Vertrauensschutzes mit dem Ersatz des Vertrauensschadens als Rechtsfolge des Vertrauens- schutzes verwechsle und dass die nachteilige Disposition nicht auf das negative Interesse beschränkt sei (vgl. Beschwerde vom 1. Juli 2014 Ziff. 5.1 sowie Replik vom 25. September 2014 Ziff. 34). bb) Wie vorstehend erwähnt, ist zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der streitgegenständlichen Wiederherstellungsverfügung nicht auf die Recht- sprechung des Bundesgerichts zum Vertrauensschutz bei unrichtigen behördlichen Auskünften abzustellen. Entsprechend erübrigt es sich vor-

- 25 - liegend, sich mit den divergierenden Standpunkten der Parteien bezüglich einzelner Tatbestandselemente des Vertrauensschutzes sowie des er- satzfähigen Schadens vertieft auseinanderzusetzen. Zu prüfen ist ledig- lich, ob dem Beschwerdeführer durch die nachträgliche Durchsetzung der Hauptwohnungsverpflichtung ein derart erheblicher finanzieller Schaden entsteht, der im Rahmen der Interessenabwägung zu seinen Gunsten zu berücksichtigen wäre. Dem Beschwerdeführer ist zwar insofern zuzu- stimmen, als in den vorzitierten Urteilen des Verwaltungsgerichts betref- fend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach unterbliebener Anmerkung einer Eigentumsbeschränkung in der Tat nie ein allfälliger fi- nanzieller Schaden berücksichtigt worden ist. Dem steht es jedoch nicht entgegen, in Anbetracht der vorliegenden Umstände zu prüfen, ob dem

Beschwerdeführer infolge der streitgegenständlichen Wiederherstellungs- verfügung ein erheblicher Schaden entstehen würde. Ein solcher bildet hier nämlich – nicht wie bei der Prüfung des Vertrauensschutz- Tatbestandes – keine Voraussetzung für eine bestimmte Rechtsfolge, sondern wird lediglich im Rahmen seiner persönlichen Interessen an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands und damit gegebenenfalls zu seinen Gunsten gewürdigt (vgl. dazu vorstehend Erwägung 3c). cc) Trotz aller Kritik am amtlichen Schätzungsgutachten stellt der Beschwer- deführer nicht in Abrede, dass sich seine Liegenschaft, für welche er im Jahre 2005 Fr. 2'300'000.-- bezahlt hatte, heute selbst mit bestehender Hauptwohnungsverpflichtung und damit als Erstwohnung noch mit Ge- winn weiterverkaufen liesse. In Bezug auf die amtliche Schätzung vom

## E. 28

November 2013 moniert der Beschwerdeführer nämlich nicht etwa, dass der per 19. Juli 2013 geschätzte Verkehrswert mit Hauptwohnungs- verpflichtung von Fr. 2'640'00.-- zu hoch sei und dass sich seine Liegen- schaft infolgedessen gar nicht gewinnbringend verkaufen liesse. Vielmehr bringt er vor, dass der Schätzungszeitpunkt insofern falsch sei, als die Schätzung per 2011, mithin zum Beginn seiner Verkaufsbemühungen, hätte erfolgen müssen. Zu jenem Zeitpunkt sei der Verkehrswert aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich höher gewesen als im

- 26 - Krisenjahr 2013 (vgl. Beschwerde vom 1. Juli 2014 Ziff. 5.1). Wie die Be- schwerdegegnerin zutreffend festhält, ist dieses Vorbringen nicht nur un- behelflich, sondern aus Sicht des Beschwerdeführers gar kontraproduktiv. Wenn anstelle des Jahres 2013 das Jahr 2011 relevant wäre, so wäre – den Ausführungen des Beschwerdeführers folgend – anstelle von Fr. 340'000.-- gar von einem noch höheren Gewinn auszugehen, weshalb im Zusammenhang mit der nachträglichen Anmerkung der Hauptwoh- nungsverpflichtung noch viel weniger von einem finanziellen Schaden auszugehen wäre (vgl. Vernehmlassung vom 21. August 2014 Ziff. 41). In diesem Argument des Beschwerdeführers liegt jedoch nicht nur dieses kontraproduktive Zugeständnis, sondern auch die implizite Anerkennung des Schätzwerts per 19. Juli 2013 von Fr. 2'640'000.-- oder zumin- dest der Tatsache, dass er mit einem Verkauf der Liegenschaft – gemes- sen am damaligen Kaufpreis von Fr. 2'300'000.-- – voraussichtlich einen Gewinn von Fr. 340'000.-- erzielen könnte. dd) Wie hoch dieser mutmassliche Gewinn im Falle einer Weiterveräußerung des fraglichen Einfamilienhauses als Erstwohnung ausfallen wird, kann vorliegend letztlich offen bleiben. Ebenfalls ist es nicht relevant, ob der entgangene Gewinn, den der Beschwerdeführer bei einer Weiterveräus- serung der Liegenschaft als Zweitwohnung hätte erzielen können, einen unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes zu ersetzenden Schaden dar- stellt. Die abschliessende Klärung solcher Fragen bleibt einem allfälligen, vom Beschwerdeführer bereits in Aussicht gestellten (vgl. Brief des Be- schwerdeführers an die Beschwerdegegner vom 24. Juni 2013 in der Bei- lage der Beschwerdegegner 1) Schadenersatz- resp. Staatshaftungspro- zess gegen die damals am Vertragsschluss beteiligten Personen oder einzelne Organe der Beschwerdegegnerin vorbehalten, bei welchem es – im Gegensatz zum vorliegenden Verfahren – um die Schadloshaltung des Beschwerdeführers resp. den Ersatz des zufolge der fehlenden Kennt- lichmachung der bestehenden Hauptwohnungsverpflichtung entstande- nen (Vertrauens-)Schadens geht. Gleich verhält es sich mit dem be- schwerdeführerischen Vorbringen, dass er deshalb einen Schaden erlitten

- 27 - habe, weil er die Hauptwohnungsverpflichtung mangels Kenntnis nicht durch Bezahlung einer Ersatzabgabe habe ablösen können (vgl. Replik vom 25. September 2014 Ziff. 22). Damit erübrigt sich im Rahmen der vorliegenden Interessenabwägung eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Kritik des Beschwerdeführers am amtlichen Schätzungsgutachten sowie mit den privaten Schätzungen von F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ resp. deren Stellungnahmen zum amtlichen Gutachten. Vor diesem Hintergrund ist auch den Anträgen des Beschwerdeführers auf Einholung eines Gutachtens eines unabhängigen Schätzers sowie auf Einvernahme der als Zeugen angebotenen F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ nicht stattzugeben. ee) In Bezug auf die vorliegende Interessenabwägung ist lediglich festzuhalten, dass davon auszugehen ist, dass der Beschwerdeführer seine Liegenschaft gewinnbringend weiterveräußern kann und dass ihm durch die nachträgliche Durchsetzung der Hauptwohnungsverpflichtung keine vermögenswerten Nachteile entstehen. Sofern ihm zufolge der streitgegenständlichen Wiederherstellungsverfügung gegebenenfalls konjunkturell bedingte Gewinne entgehen, stehen ihm zwecks persönlicher Schadenshaltung, wie erwähnt, andere Möglichkeiten zur Verfügung. 6. a) Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die persönlichen Interessen des Beschwerdeführers an der Duldung der fortwährenden Nutzung seines Einfamilienhauses als Zweitwohnung gegen das öffentliche Interesse an der nachträglichen Durchsetzung der im Jahre 1997 verfügten Hauptwohnungsverpflichtung im vorliegenden Fall nicht aufzukommen vermögen. Trotz der unbestrittenen Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers zum Erwerbszeitpunkt liegt angesichts der konkreten Umstände sowie der Tatsache, dass seine persönlichen Interessen primär in der Maximierung des Erlöses aus dem beabsichtigten Weiterverkauf der fraglichen Liegenschaft bestehen, keine Konstellation vor, welche es rechtfertigen würde, von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mittels nachträglicher Durchsetzung resp. Anmerkung der Hauptwohnungsverpflichtung abzusehen und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen. Zur

- 28 - Geltendmachung der vorliegend nicht Streitgegenstand bildenden behaupteten finanziellen Einbussen in Form eines entgangenen Gewinns ist der Beschwerdeführer auf den zivil- resp. staatshaftungsrechtlichen Weg zu verweisen. Die gestützt auf Art. 94 KRG erfolgte Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mittels nachträglicher Anmerkung der Hauptwohnungsverpflichtung im Grundbuch erweist sich demnach als rechtmässig, weshalb die angefochtene Verfügung vom 26. Mai 2014 im Ergebnis zu schützen und die vorliegende Beschwerde abzuweisen ist. b) Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten des Beschwerdeführers. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die im Rechtsmittelverfahren unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. In Bezug auf die obsiegende Beschwerdegegnerin ist jedoch festzuhalten, dass diese lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat und ihr gestützt auf Art. 78 Abs. 2 VRG deshalb kein Anspruch auf eine Parteientschädigung zusteht. Die ebenfalls als obsiegend geltenden und anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner haben dem Gericht am 29. Oktober 2014 eine Honorarnote für ihre Aufwendungen eingereicht. Da sie sich unter Berufung auf ihr Mitwirkungsverweigerungsrecht jedoch zu keinem Zeitpunkt materiell zum Streitgegenstand geäußert haben, sind sie für ihre Aufwendungen nicht zu entschädigen.

- 29 - Demnach erkennt das Gericht:

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