

GR_GERICHTE R 2015 31 vom 27. Oktober 2015

GR Gerichte, 2015-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_31

FR: GR_GERICHTE R 2015 31 du 27 octobre 2015

IT: GR_GERICHTE R 2015 31 del 27 ottobre 2015

Regeste

Ortsplanungsrevision | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 15. Juli 2013 hielt die Hotel A._____ AG replicando an ihrem Haupt- begehren fest. Ihr Eventualbegehren änderte sie wie folgt ab: "Eventualiter sei die Gemeinde zu verpflichten, mit der Beschwerdeführerin einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschliessen, welcher der Beschwerdeführerin für die Einzonung ihrer Liegenschaft in die Hotelzone den einmaligen "à fonds perdu"- Betrag von CHF 4'800'000.-- als Hotelförderungsbeitrag im Falle der Hotelrenova- tion zusichert und welcher im Grundbuch anzumerken ist; vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gemeindeversammlung."

E. 6

Die Gemeinde X._____ hielt in ihrer Duplik vom 12. August 2013 an ihren Anträgen fest.

E. 7

Am 25. November 2013 informierte die Hotel A._____ AG die Regierung, dass das Hotel A._____ seine Tätigkeit per 31. Oktober 2013 habe ein- stellen müssen, nachdem der Pächter gekündigt habe.

E. 8

Am 12. Februar 2014 schrieb die Hotel A._____ AG der Regierung, X._____ verfüge bloss noch über einen einzigen Hotelbetrieb, nämlich die am Dorfrand liegende und über sieben Zimmer verfügende Villa D._____. Unverständlicherweise sei diese (wie auch das Gasthaus E._____) nicht in die Hotelzone umgezont worden.

E. 9

Am 28. Februar 2014 nahm die Gemeinde X._____ dazu Stellung. Die Villa D._____ sei im Jahr 2009 eröffnet worden und habe bereits im Zeit- punkt des Schriftenwechsels bestanden. Sie sei nicht vergleichbar mit dem Hotel A._____. Die Villa D._____ sei nie ein Hotel gewesen. Sie sei heute ein privates Herrschaftshaus mit sieben Gästezimmern ohne Re- staurant. Sie sei kein klassisches Hotel und mehr Kunstgalerie.

- 4 -

E. 10

Am 29., mitgeteilt am 30. April 2014, genehmigte die Regierung des Kan- tons Graubünden unter Ziff. 1 und 2 des Dispositivs das Baugesetz, die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 X._____, F._____/G._____, H._____ sowie den Zonen- und

Generellen Gestaltungsplan 1:15000, alle vom 23./24. Januar 2013, im Sinne der Erwägungen und mit einer direkten Korrektur sowie mit Vorbehalten, Erwartungen, Anweisungen, Auflagen, Hinweisen und Anliegen. Gleichzeitig sistierte die Regierung zufolge der pendenten Planungsbeschwerden das Genehmigungsverfahren für die Hotelzonen auf Parzellen 139, 803 und 805 einerseits und auf Parzelle 39 anderseits (Protokoll Nr. 420).

E. 11

Am 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, wies die Regierung die Planungsbeschwerde vom 11. März 2013 ab und genehmigte gleichzeitig die Hotelzone auf der Parzelle 39 (Areal Hotel A._____) sowie die dazugehörenden Zonenbestimmungen von Art. 24 und Art. 24bis BG (Protokoll Nr. 110). Zur Begründung führte die Regierung im Wesentlichen was folgt aus: • Auf das Eventualbegehren um Zuspreehung einer Entschädigung könne nicht eingetreten werden. Entschädigungsbegehren wegen materieller Enteignung könnten nicht mittels Planungsbeschwerde geltend gemacht werden. Dafür existiere ein eigenständiges Verfahren. Ebenso wenig könne auf das nachgeschobene Eventualbegehren eingetreten werden, da dieses nach Ablauf der ordentlichen peremptorischen Beschwerdefrist eingereicht worden sei. • Die Ausscheidung einer Hotelzone bedeute hier eine Eigentumsbeschränkung und verlange eine gesetzliche Grundlage, müsse durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt sein und habe das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren. Gesetzliche Grundlage der Eigentumsbeschränkung sei Art. 27 Abs. 1 KRG. Sodann lägen Hotelzonen in überwiegendem öffentlichem Interesse, zumal die Gemeinde X._____ als Nationalparkgemeinde eine ausgesprochene Tourismusgemeinde sei und ihrerseits in einer Tourismusregion liege. Der Erhaltung der Hotellerie komme eine eminente Bedeutung zu. Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit sei zu beachten, dass das Hotel A._____ noch bis im Jahr 2012 normal habe betrieben werden können. Letztlich könne aber offen bleiben, ob die düsteren Prognosen der Hotel

- 5 - A._____ AG oder die optimistischeren Einschätzungen der Gemeinde zutreffend seien. Nach Auffassung der Regierung würden derartige momentanen Betriebszahlen in einem auf eine ganze Planungsperiode ausgerichteten Planungsverfahren zu kurz greifen und seien daher als nicht entscheidend relevant einzustufen. Es sei nicht gerechtfertigt, die beschlossene Hotelzone nur deshalb nicht zu genehmigen, weil die Hotel A._____ AG in Bezug auf ein bestimmtes Beherbergungsprojekt nachweise, dass die Ertragswerte weit unter den jeweiligen Investitionswerten lägen und weil eine Treuhandfirma empfehle, Investitionen höchstens noch aus ideellen Gründen zu tätigen. Die Prognose der Ertragsfähigkeit eines Hotelbetriebs an einem bestimmten Standort sei sehr schwierig und hänge vom Betriebskonzept und dessen Umsetzung im Einzelfall ab. Es müsse sich um ein Betriebskonzept handeln, das zur Charakteristik und zur Eigenart des Ortes X._____ passe. Dies sei eine Betriebsart, wie es das Hotel A._____ bis vor kurzem noch gewesen sei. Es sei nicht ersichtlich, weshalb es nicht möglich sein sollte, dieses Hotel auch in Zukunft erfolgreich zu betreiben. Würden Kennzahlen aus der nichtklassierten Hotellerie oder der 2- bis 3-Sterne-Hotellerie beigezogen, sähen die Zahlen anders aus, wie Beispiele in L._____, M._____ und N._____ zeigten. Die Führung eines Hotels oder hotelähnlichen Betriebs auf dem der Hotelzone zugewiesenen Areal des Hotels A._____ könne – trotz der von der Beschwerdeführerin eingereichten Gutachten und trotz der Tatsache, dass aktuell noch Synergien fehlten – nicht zum Vornherein als nicht rentabel betrachtet werden. Dies gelte umso mehr, als Nutzungszonen grundsätzlich auf einen längeren Zeithorizont von 15

Jahren ausgelegt seien. Die Festsetzung einer Hotelzone solle ja gerade verhindern, dass Hotelliegenschaften wegen vorübergehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten umgenutzt oder verkauft würden und damit der Hotel- lerie verloren gingen. Eine Relativierung der von der Hotel A. _____ AG eingereichten Gutachten und Berichte dränge sich überdies auch aufgrund von Art. 3 Abs. 3 ZwVO auf, wonach Hotelbetriebe aus- nahmsweise in nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwoh- nungen umgenutzt werden könnten, sofern der Betrieb mindestens 25 Jahre geführt worden sei und ein Gutachten vorliege, welches festhal- te, dass der Betrieb ohne Verschulden des Besitzers nicht mehr wirt- schaftlich weitergeführt werden könne. • Die Rüge der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots erweise sich als unbegründet, zumal dem Gleichheitsgebot in der Planung nur abge- schwächte Bedeutung zukomme. Es genüge, wenn die unterschiedli- che Behandlung mit sachlichen Argumenten begründbar, mithin nicht willkürlich, sei. Bezüglich des Gasthauses E. _____ liessen die örtli- chen und geografischen Umstände eine unterschiedliche Betrach- tungsweise und Behandlung ohne Willkür zu. Bei der Villa D. _____ handle es sich gar nicht um ein Hotel. Problematischer sei der Ver- zicht, Parzelle 40 (ehemaliges Hotel-Restaurant I. _____) der Hotelzo-

- 6 - ne zuzuweisen, zumal diese Liegenschaft in X. _____ selber liege und – abgesehen davon, dass die Parzelle kleiner sei als jene der Hotels A. _____ und B. _____ – kaum Gründe für die Ungleichbehandlung existierten. Die Frage könne aber offen gelassen werden, weil aus dem Rechtsgleichheitsgebot kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht fliesse. Wäre eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes gegeben, hiesse dies nicht, dass die Hotelzone aufzuheben wäre, sondern höchstens, dass auch Parzelle 40 der Hotelzone zuzuweisen wäre. Dies zu entscheiden liege aber ausserhalb der Kompetenz der Regierung im Genehmigungsverfahren, zumal es vertretbar sei, wenn sich die Gemeinde unter dem Aspekt des Bedarfs zunächst auf zwei Hotelzonen beschränkt habe, welche besser geeignet seien als eine Hotelzone auf der kleinen Parzelle 40.

E. 12

Dagegen erhob die Hotel A. _____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 20. März 2015 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen: "1. Der angefochtene Entscheid sei vollumfänglich aufzuheben. 2. Die Hotelzone in der Gemeinde X. _____ sowie die Artikel 24 und 24bis des kommunalen Baugesetzes seien nicht zu genehmigen. 3. Eventualiter sei die Parzelle Nr. 39 der Beschwerdeführerin in X. _____ nicht der Hotelzone zuzuteilen, sondern in der inneren Dorfzone (zona abiteda da vegl innò) zu belassen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin- nen." Begründend führte die Beschwerdeführerin was folgt aus: • Das rechtliche Gehör und die Begründungspflicht seien verletzt. Der Sachverhalt sei von der Regierung ungenügend ermittelt worden. Die Regierung habe nicht auf die aktuellen Betriebszahlen abstellen wol- len. Die Beschwerdeführerin habe aber auch Jahresrechnungen ab dem Jahr 2000 eingereicht. Die Regierung hätte somit auf Betriebs- zahlen der letzten 15 Jahre zurückgreifen können. Zudem sei die Ge- schichte des Hotels A. _____ der letzten 30 Jahre dargestellt worden. Wäre die Regierung der Ansicht, dass die eingereichten Zahlen nicht ausreichten, hätte sie selber Gutachten einholen können. Im ange- fochtenen Entscheid nenne die Regierung vergleichbare Objekte, oh- ne Beweise für deren Rentabilität vorzulegen.

- 7 - • Mit der Umzonung in die Hotelzone werde die Nutzung eingeschränkt. Das bestehende Hotel sei nicht rentabel. Zusätzlich müsse mindes- tens elf Monate im Jahr ein

Restaurant geöffnet sein. Dadurch werde die Nutzung des Eigentums wesentlich eingeschränkt und ein Käufer sei infolge der mangelnden Rentabilität in Zukunft wohl nicht zu finden. Der Verkehrswert der Liegenschaft verringere sich erheblich. Zudem könnte das Hotel, welches bereits über 30 Jahre als Hotel betrieben werde, eine 50%-Umnutzung in unbewirtschaftete Zweitwohnungen aufgrund von Art. 3 Abs. 3 ZwVO realisieren, nicht aber mit der neuen Hotelzone. Die Hotelzone bedeute die Pflicht zur Führung eines nicht rentablen Hotelbetriebs. Eine solche Pflicht sei der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zufolge unzulässig (Verweis auf das Urteil des Bundesgerichtes 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 E.4.2). Möchte die Gemeinde – wie vorliegend – ein unrentables Hotel einer Hotelzone zuführen, habe sie zu prüfen, ob ein Hotel am bestehenden Standort längerfristig betriebswirtschaftlich tragbar sei. Eine solche Prüfung habe vorliegend weder die Gemeinde noch die Regierung vorgenommen. • In der Gemeinde X._____ liege der Anteil an Zweitwohnungen bei knapp 60 %. Auch die Umnutzung der beschwerdeführerischen Liegenschaften in Zweitwohnungen, welche aufgrund des Zweitwohnungsartikels ohnehin nur beschränkt möglich sein werde, würde den prozentualen Anteil an Zweitwohnungen in X._____ nicht wesentlich verändern. Daher könne nicht angenommen werden, dass aufgrund der Einzonung des Hotels A._____ ein seelenloser Ort mit Zweitwohnungscharakter verhindert würde. Unter den derzeit gegebenen wirtschaftlichen und planerischen Vorgaben könne in der Gemeinde X._____ kein Hotelbetrieb rentabel aufrechterhalten werden und schon gar kein neuer Hotelbetrieb entstehen. Dies sei die Realität, welche auch in der Planung berücksichtigt werden müsse. • Von einem Kaufinteressenten sei eine treuhänderische Beurteilung vorgelegt worden. Daraus gehe hervor, dass das Hotel A._____ keinen Ertragswert aufweise, ein hoher Investitionsbedarf bestehe und die Nutzung infolge einer Hotelzone eingeschränkt sei. Deswegen sei eine Investition im Hotel A._____ nur aus ideellen Gründen vorstellbar und eine Finanzierung des Investitionsbedarfs unter den heutigen Vorgaben nicht möglich. • Das öffentliche Interesse sei zu relativieren, nachdem die Gemeinde trotz Hotelzone kein geöffnetes Hotel vorweisen könne. Der Bau von Zweitwohnungen sei aufgrund der Bundesgesetzgebung nicht mehr oder nur noch in beschränktem Rahmen zulässig. Deswegen stelle sich die Frage, ob eine Hotelzone überhaupt noch dem Volkswillen entspreche. Auch eigne sich der Standort des Hotels A._____ nur beschränkt für Zweitwohnungen. Die Hotelzone sei aufgrund der Zweit-

- 8 - wohnungsgesetzgebung des Bundes nicht erforderlich und trage nicht zur Belegung des Dorfes bei, weswegen das öffentliche Interesse an der Zone fraglich sei. Weil die Hotelzone einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerin und deren Wirtschaftsfreiheit darstelle, sei sie nicht verhältnismässig. • Auch die alternative Nutzung im Sinne von Art. 24bis BG sei unverhältnismässig, zumal Aparthotels kaum rentabel seien. Dafür nötig wären eine ausgezeichnete Lage des Hotels und eine gewisse Grösse. Die Pflicht zur Führung eines öffentlich zugänglichen Restaurants für elf Monate pro Jahr stelle einen ungerechtfertigten Eingriff in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit dar und sei nicht zulässig. Art. 24bis BG sei aufzuheben. Die Ersatzabgabe zur Ablösung der Restaurantführung sei ungerechtfertigt. Sie bedeute praktisch eine Betriebsführungspflicht. Nachdem die Beschwerdeführerin das Restaurant aus wirtschaftlichen Gründen habe schliessen müsse, würde ihr schlimmstenfalls noch eine Ersatzabgabe auferlegt. Somit habe sie die Wahl, ob sie ein unrentables Restaurant betreiben wolle oder für dessen Schliessung eine Ersatzabgabe leisten wolle. So oder so würde sie bestraft. • Es sei nicht nachvollziehbar, weswegen gerade die Beschwerdeführerin in einer

wirtschaftlich schlechten Situation noch erhebliche Eigentumsbeschränkungen erfahren müsse. Schliesslich könnten Hotels auf dem ganzen Gemeindegebiet erstellt werden. Dass nicht weitere Hotels betrieben würden, liege an der allgemeinen wirtschaftlichen und touristischen Situation in X. _____. Daran ändere auch eine Hotelzone nichts. • Das noch in Betrieb stehende Gasthaus E. _____ sei – wie die geschlossenen Hotels I. _____ und K. _____ – nicht einer Hotelzone zugeteilt worden. Dies sei rechtsungleich. Sodann erfolge die Eigentumsbeschränkung der Hotel A. _____ AG entschädigungslos, obwohl sie einen erheblichen Wertverlust hinnehmen müsse. • Die Beschwerdeführerin wolle mit der Gemeinde den nachfolgenden Kompromiss finden. 50 % der heute bestehenden Hotelfläche würden als Hotel/Restaurant genutzt und nach marktwirtschaftlichen Kriterien gewährleistet. Die verbleibende Fläche könne als Zweitwohnungen ausgestaltet werden. Die Gemeinde entschädige die Beschwerdeführerin mit einem noch festzulegenden Betrag für die Bereitschaft einer auch grundbuchlich vorzusehenden beschränkten Nutzungsmöglichkeit des Hotelteils. Die Gemeinde erstelle eine unterirdische Garage teilweise unter Parzelle 39 und überlasse der Beschwerdeführerin eine noch zu definierende Anzahl von Plätzen zu Eigentum. Die Art. 24 und 24bis BG würden aufgehoben. Dieses Vorgehen sollte mit der B. _____ AG abgestimmt werden.

- 9 -

E. 13

Die Regierung des Kantons Graubünden (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 17. April 2015 die Abweisung der Beschwerde unter Verweis auf ihre Erwägungen im angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015. • Sie habe im angefochtenen Beschwerdeentscheid dargelegt, dass und weshalb es für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Hotelzone nicht auf Gutachten ankomme, die zu einem bestimmten Zeitpunkt Prognosen über die Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs bzw. eines hybriden Beherbergungsbetriebs abgaben. Vielmehr sei die Hotelzone selbst dann zu schützen, wenn sich aus einem Gutachten ergebe, dass ein Hotel aus gegenwärtiger Sicht effektiv nicht wirtschaftlich zu führen sei. Sie sei sich bewusst, dass sie sich dabei möglicherweise im Widerspruch zur bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung befände. Sie habe aber Ausführungen dazu gemacht, weshalb ihrer Auffassung nach die bundesgerichtliche Rechtsprechung in diesem Punkt weiterentwickelt werden sollte bzw. müsste, insbesondere auch mit Rücksicht auf den immer grösser werdenden Druck auf bestehende Hotels und nicht zuletzt als Folge des neuen Verfassungsartikels über den Zweitwohnungsbau. Damit sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt.

E. 14

Die Gemeinde X. _____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) beantragte am 11. Mai 2015 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Dabei wies die Beschwerdegegnerin 2 darauf hin, dass sie gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung berechtigt sei, Nutzungsbeschränkungen zu erlassen um unerwünschte Entwicklungen (noch mehr Umnutzung in Zweitwohnungen) zu verhindern. Sie dürfe von Bundesrechtswegen und de lege ferenda mit dem Planungsinstrument der Hotelzone das verhindern, was bundesrechtlich nach ZWG möglich wäre. Im Übrigen argumentierte die Beschwerdegegnerin 2 im Wesentlichen ähnlich wie die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Beschwerdeentscheid und in deren Vernehmlassung.

E. 15

Am 16. Juni 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest und vertiefte ihre Argumentation.

- 10 -

E. 16

Am 8. Juli 2015 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf die Einreichung einer Duplik.

E. 17

Am 13. Juli 2015 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest und ergänzte ihre Argumentation.

E. 18

Februar 2015, wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Planungsbescheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 die Planungsbeschwerde der Beschwerdeführerin vom 11. März 2013 abgewiesen und gleichzeitig die Hotelzone ("Zona d'hotels") auf Parzelle 39 (Areal Hotel A._____) sowie die dazugehörenden Zonenbestimmungen von Art. 24 und Art. 24bis des Baugesetzes der Gemeinde X.____ (BG) genehmigt hat. Damit ist die Beschwerdegegnerin 1 dem Planungsbeschwerdeantrag der Beschwerdeführerin, wonach Art. 24 und Art. 24bis BG aufzuheben seien und auf die Hotelzone zu verzichten sei bzw. eventualiter der Beschwerdeführerin für die Einzonung ihrer Liegenschaft in die Hotelzone von der Gemeinde eine Entschädigung im Umfang von Fr. 3'000'000.-- zuzusprechen sei, nicht nachgekommen, sondern hat die Rechtmässigkeit der Zuweisung der Parzelle 39 zur Hotelzone festgestellt. Gemäss Art. 102 Abs. 1 des Raumplanungs-

- 11 -
gesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) können Entscheide der Regierung über Planungsbeschwerden mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Somit ist das angerufene Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig. Als Eigentümerin der in die Hotelzone umgezogenen Parzelle 39 ist die Beschwerdeführerin durch den angefochtenen Entscheid berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. Beschwerdethema bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 die beschwerdeführerische Parzelle 39 zu Recht der Hotelzone ("Zona d'hotels") zugewiesen haben, anstatt diese in der Dorfkernzone ("zona abitada da vegl innò") zu belassen. 2. Die Kontrollbefugnis des Verwaltungsgerichtes erstreckt sich gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG im Beschwerdeverfahren auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. b). Das streitberufene Verwaltungsgericht überprüft demnach den Sachverhalt und Rechtsfragen frei. Demgegenüber beurteilt es nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig und angemessen ist. Amtet die Beschwerdegegnerin 1 nicht bloss als Genehmigungs-, sondern – wie vorliegend – auch noch als erste Beschwerdeinstanz und ist das Verwaltungsgericht somit (erst) die zweite kantonale Rechtsmittelinstanz, gilt auch in Ortsplanungssachen die Kognition nach Art. 51 Abs. 1 VRG (statt vieler: Urteil des

Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 14 4 vom 21. Oktober 2014 E.2d).

- 12 - 3. In beweisrechtlicher Hinsicht gilt es sodann festzuhalten, dass aufgrund des Ausgangs des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerde- verfahrens auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Edition des Baugesuchs vom 13. August 2012 (samt Beilagen) verzichtet werden kann. Auch auf die beantragte Einholung eines Gutachtens zur aktuellen und zukünftigen Existenzfähigkeit des Hotel- und Restaurationsbetriebs A. _____ in X. _____ ist aufgrund des Verfahrensausgangs zu verzichten. 4. a) Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. und 24. Januar 2013 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde X. _____ eine Gesamtre- vision der Ortsplanung. Unter anderem wurde dabei neu eine Hotelzone mit entsprechenden Zonenvorschriften (Art. 24 und Art. 24bis BG) eingeführt, welche wie folgt lautet: Zona d'hotels Art. 24 1. La zona d'hotels es reservada per gestiuns d'hotelaria, chesas da recreaziun e da cura. Butias ed oters edifizis e stabilimaints commercais u culturels scu eir quartiers pel persunel da quistas gestiuns sun admiss, scha quels svesch u lur utilisaziun nu disturban la recreaziun. 2. Scu hotel vela üna gestiun d'allogiamaint chi metta a disposiziun unteds da locals (chambras u suitas) a giasts, e que cunter pajamaint e per ün temp limito (per regla per ün pêr dis u eivnas) e chi spordscha al listess mumaint prestaziuns da servezzan chi sun tipicas per hotels. Quistas uni- teds da locals nu paun dvanter leghelmaing independentas (üngüns drets reels immobigliers ed üngün der u piglier a fit). 3. Hotels existents chi nu correspuondan pü a las prescripziuns vertentas paun gnir transfurmos, tgnand quint da las disposiziuns da mantegnimaint existen- tas sainza resguard a las prescripziuns davart la cifra d'utilisaziun, davart las fatschedas e l'otezza totela, las lungezzas dals edifizis scu eir davart las distanzas dal cunfin e d'edifizis, a cundiziun cha l'intent e'l volüm da l'edifizi nu vegnan müdos. Surfatschas existentas chi vegnan utilisadas scu hotel nu paun gnir transfurmedas in spazis d'abiter u in spazis d'otra utilisaziun. 4. Spazi d'abiter illa zona d'hotels chi nu gniva utilisato fin uossa per l'hotelaria nu vain tango. In cas da renovaziuns stu gnir mantgnida la surfatscha totela dal spazi utilisato per l'hotelaria. 5. Abitaziuns secundaras, chi vegnan permissas a basa da l'art. 7, agiunta a la ledscha da fabrica, paun gnir fabricadas illa zona d'hotels. OTRAS abitaziuns secundaras nu paun gnir fabricadas.

- 13 - Possibilitad d'üna utilisaziun alternativa illa zone d'hotel Art. 24bis 1. Scu alternativa sper las gestiuns d'hotelaria classicas illa zona d'hotels po la vschinauncha permetter las seguaintas utilisaziuns: a) Gestiuns d'allogi sumgiaintas a hotels cun u sainza proprietad d'ün plaun; b) Abitaziuns cun administraziun turistica qualificheda i'l sen da l'art. 4 al. lit. b cif. 1 da l'ordinaziun dal Cussagl federel davart las abitaziuns secundarias dals 22 avuost 2012. Il dret gratuit da l'egna utilisaziun da tuot ils proprietaris da l'immobiglia (u da singulas gruppas partecipadas) po cumpiglier maximelmaing 8 eivnas d'occupaziun l'an, da las que- las maximelmaing 3 eivnas düraunt la stagiun principela dals 20 december fin ils 31marz, las eivnas aunz e zieva Pasqua scu eir la fin d'eivna da Pasqua e dals 15 lügl fin ils 31 avuost. La düreda da fittaunza per giast po s'amunter a maximelmaing 8 eivnas l'an. Exclus es ün so- giorn da pü cu 8 eivnas zievamaun. In cas motivos ed in l'interess public po la vschinauncha conceder excepziuns concernent las eivnas d'occupaziun e la düreda da la fittaunza per ün temp limito. Quistas excepziuns sun d'inscriber i'l register fundiari. 2. Immobiglias cun las utilisaziuns descrittas in al. 1 stöglan disponer d'ün center da servezzan. Quist consista almain d'üna recepziun scu eir d'ün restorant cun access public. Quist stu esser aviart düraunt almain 11 mais l'an. Quists obligs d'utilisaziun sun da garantir tres ün contrat e da sgürer cun dret dal register fundiari. Sper quista garanzia po la vschinauncha

pre- tender dals petents da la dumanda da fabrica ulteriuras garantias adattedas (garanzias reelas, garanzia d'accumplimaint e sumgiaintas). 3. La vschinauncha po desister da l'accumplimaint da l'oblig da metter a dispusiziun e mner ün restorant tenor l'al. 2, scha'l bsögn cumpruvo per ün ulteriur restorant in vschinauncha (u fracziun) nun es avaunt maun. In quist cas ho il proprietari dal terrain da pajer üna taxa da cumpensaziun. Quista s'amunta a frs. 150.— per m2 da la surfatscha da la zona d'hotel chi tuocha tar l'areal da l'hotel. La taxa da cumpensaziun es pajabla e vain missa in quint als patruns da fabrica cur chi vain concess il permiss da fabrica u il permiss d'utilisaziun. Ella es da pajer aunz il cumanzamaint da la fabrica u da la reütisaziun. Il ri- chev da la taxa es d'impuonder per promover l'hotellaria in vschinauncha. b) Im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 28. Februar 2013 wurde bezüglich der strittigen Hotelzone festgehalten, dass mit der Umzonung der bestehenden Hotelliegenschaften A. _____ und B. _____ in die Hotelzone der Forderung einer entsprechenden Volksinitiative vom 18. August 2006 nachgekommen worden sei. Durch die Ausscheidung der Hotelzone habe man die Erhaltung und Förderung der traditionellen Hotellerie erreichen wollen. Die Hotelzone sei grundsätzlich denn auch für traditionelle Gast- gewerbebetriebe bestimmt. Nach der Mitwirkungsaufgabe habe man be-

- 14 - treffend Hotelzone in Art. 24 bzw. 24bis BG die bisherigen Bestimmungen für eine klassische Hotelzone mit zusätzlichen touristischen Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Demnach sei auch die Erstellung bewirtschafteter Ferienwohnungen zulässig und zwar im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 ZwVO (recte: Art. 4 lit. b Ziff. 1 ZwVO), sofern diese mindestens über einen Servicekern mit Rezeption und ein öffentlich zugängliches Restaurant verfügten. Sofern die Versorgung mit öffentlichen Restaurants im Ort genügend abgedeckt sei, könne sich der Eigentümer zudem von der Pflicht zur Realisierung eines öffentlichen Restaurants freikaufen. Ansonsten seien Zweitwohnungen nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung zulässig, sofern dies gemäss der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes überhaupt noch zulässig sei. Die Hotelzone umfasse 4'830 m2, wovon 4'059 m2 überbaut seien (Überbauungsgrad 84 %). 5. a) Wie bereits die Beschwerdegegnerin 1 in ihrem angefochtenen Beschwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, zu Recht ausgeführt hat, bedeutet die Ausscheidung einer Hotelzone eine Eigentumsbeschränkung sofern sie auf Grundstücken festgelegt wird, die in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung einer nutzungsmässig umfassenderen, d.h. auch den allgemeinen Wohnungsbau einschliessenden Bauzone angehören und diese Bauzone aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet sowie angesichts ihres Erschliessungsgrads selbst unter dem Regime der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) für eine allenfalls notwendige Bauzonenreduktion im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG kaum in Betracht fällt. b) Einschränkungen der Eigentumsgarantie sind unter den in Art. 36 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) formulierten Voraussetzungen für Eingriffe in Grundrechte zulässig: Erfor-

- 15 - derlich ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine genügende gesetzliche Grundlage, ein überwiegendes öffentliches Interesse sowie die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit; zudem darf der Kerngehalt nicht verletzt werden (MÜLLER/SCHEFER, Grundrechte in der Schweiz – Im Rahmen der Bundesverfassung, der EMRK und der UNO-Pakte, 4. Aufl., Bern 2008, S. 1021). Dass die Bündner Gemeinden über die erforderliche gesetzliche Grundlage verfügen, um in ihren Ortsplanun-

gen Hotelzonen auszuschneiden, wird im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zu Recht nicht bestritten. Art. 27 Abs. 1 KRG ermächtigt die Gemeinden denn auch explizit zur Festsetzung von Hotelzonen. Streitig und zu prüfen ist demgegenüber, ob die infolge der Zuweisung der beschwerdeführerischen Parzelle 39 zur Hotelzone einhergehende Eigentumsbeschränkung im – das private Interesse an der möglichst wirtschaftlichen Nutzung von Grund und Boden überwiegenden – öffentlichen Interesse liegt und ob sie verhältnismässig ist. c) Im von den Parteien erwähnten Fall hatte das bernische Amt für Gemeinden und Raumordnung in seiner Einspracheentscheidung das öffentliche Interesse an der umstrittenen Festsetzung einer Hotelzone wie folgt begründet: Gerade in touristisch bedeutenden Orten, zu denen ohne Zweifel auch Gunten gezählt werden könne, komme der Erhaltung der Hotellerie eine eminente Bedeutung zu, bilde diese doch anerkanntermassen einen wichtigen Stützpfeiler des touristischen Angebots. Der Ausscheidung einer Hotelzone, die die Erhaltung bestehender Hotelbetriebe bezwecke, komme daher ein grosses öffentliches Interesse zu. Demgegenüber hätten die Interessen des Grundeigentümers nach möglichst wirtschaftlicher Nutzung seines Eigentums zurückzutreten. Immerhin stelle die Zuweisung zur Hotelzone keine Enteignung dar, werde doch die bisherige Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks höchstens sehr marginal eingeschränkt. Das Bundesgericht erwog dazu im Urteil 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 was folgt:

- 16 - "Diese Interessenabwägung ist im allgemeinen nicht zu beanstanden. Sie setzt jedoch voraus, dass die mit der Planung bezweckte Erhaltung eines Hotelbetriebs am bisherigen Standort überhaupt möglich ist. Dies ist unproblematisch, wenn es sich um die Liegenschaft eines bestehenden, rentabel betriebenen Hotels handelt. Steht der Hotelbetrieb dagegen kurz vor dem Konkurs [...] oder wurde er bereits aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt [...], muss die Existenzfähigkeit, d.h. die längerfristige betriebswirtschaftliche Tragbarkeit eines Hotels am bestehenden Standort geprüft werden. Ist diese zu verneinen, so bedeutet die Zuweisung einer Parzelle zur Hotelzone, dass sie möglicherweise überhaupt nicht genutzt werden kann, weil die vorgesehene Nutzung unrentabel und andere, wirtschaftlich tragbare Nutzungen unzulässig sind. Dies kann eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung darstellen, jedenfalls dann, wenn die Parzelle zuvor einer Zone mit umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen war und in einem mit Wohnhäusern überbauten Gebiet liegt. 4.3 Allerdings ist die Prognose der Existenzfähigkeit eines Hotelbetriebs an einem bestimmten Standort sehr schwierig und mit vielen Unsicherheiten behaftet, hängt sie doch wesentlich vom Betriebskonzept und dessen Umsetzung im Einzelfall ab. Insofern ist der Gemeinde zuzustimmen, dass der Konkurs des Hotels C._____ allein nicht entscheidend sein kann. Auch das momentane Fehlen von interessierten Investoren schliesst die Festsetzung einer Hotelzone nicht zwingend aus, ist doch die Planfestsetzung auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgelegt (Art. 15 RPG). Die Festsetzung einer Hotelzone soll gerade verhindern, dass Hotelliegenschaften aufgrund vorübergehender wirtschaftlicher Schwierigkeiten zu privaten Zwecken umgenutzt oder verkauft werden und damit der Hotellerie für immer verloren gehen. Immerhin darf aber die Tatsache, dass sich gegenwärtig kein Hotelier für die Übernahme des Hotelbetriebs interessiert, als Indiz gegen die Möglichkeit eines erfolgreichen Hotelbetriebs an diesem Standort berücksichtigt werden." d) Im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren, wo die Festsetzung einer Hotelzone in der Gemeinde X._____ zu beurteilen ist, hat sich die Beschwerdegegnerin 1 im vorinstanzlichen Verfahren geweigert, die Prüfung vorzunehmen, ob ein Hotelleriebetrieb am Standort des ehemaligen Hotels

A._____ (auf der beschwerdeführerischen Parzelle 39) längerfristig betriebswirtschaftlich tragbar geführt werden kann. Im Wissen, sich über die vorstehend dargestellte bundesgerichtliche Rechtsprechung hinwegzusetzen, hat die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmung vom 17. April 2015 dargelegt, es komme für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Hotelzone nicht auf Gutachten an, die zu einem bestimmten Zeitpunkt Prognosen über die Wirtschaftlichkeit eines Hotelbetriebs bzw. hybriden Beherbergungsbetriebs abgäben, dass also die Ho-

- 17 - telzone selbst dann zu schützen sei, wenn sich aus einem Gutachten ergebe, dass ein Hotel auf den fraglichen Parzellen aus gegenwärtiger Sicht effektiv nicht wirtschaftlich zu führen sei. Weiter führte die Beschwerdegegnerin 1 aus, sie sei sich bewusst, dass sie sich dabei möglicherweise im Widerspruch zur bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung befinde. Sie habe im angefochtenen Entscheid aber effektiv Ausführungen dazu gemacht, weshalb ihrer Auffassung nach die bundesgerichtliche Rechtsprechung in diesem Punkt – insbesondere auch mit Rücksicht auf den immer grösser werdenden Druck auf bestehende Hotels nicht zuletzt als Folge des neuen Verfassungsartikels über den Zweitwohnungsbau – weiterentwickelt werden sollte bzw. müsste. Indem sie dargelegt habe, dass und weshalb es für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Hotelzone nicht auf die von der Beschwerdeführerin eingereichten Gutachten ankomme, sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin gewahrt. e) Der Beschwerdegegnerin 1 ist insofern beizupflichten, als sie ausführt, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt sei. Denn die Beschwerdegegnerin 1 hat sich im angefochtenen Entscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, insofern mit der Frage der Rentabilität bzw. mit den von der Beschwerdeführerin eingereichten Gutachten und Berichten auseinandergesetzt, indem sie ausgeführt hat, dass derartige momentanen Betriebszahlen in einem auf eine ganze Planungsperiode ausgerichteten Planungsverfahren zu kurz greifen würden und daher als nicht entscheidrelevant einzustufen seien. Es sei nicht gerechtfertigt, die beschlossene Hotelzone nur deshalb nicht zu genehmigen, weil die Beschwerdeführerin in Bezug auf ein bestimmtes Beherbergungsprojekt nachweise, dass die Ertragswerte weit unter den jeweiligen Investitionswerten lägen und weil eine Treuhandfirma empfehle, Investitionen höchstens aus ideellen Gründen zu tätigen. Die Beschwerdegegnerin 1 hat folglich nicht keine, sondern eine – wie nachfolgend dargestellt –

- 18 - falsche Begründung gegeben. Dies ist aber keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern eine Frage der materiellen Beurteilung. f) Falsch – weil im Widerspruch zur vorstehend dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung – ist die Ansicht der Beschwerdegegnerin 1, es brauche im vorliegenden Fall keine Prüfung der Existenzfähigkeit, d.h. der längerfristigen betriebswirtschaftlichen Tragbarkeit des Hotels am bestehenden Standort. Das Bundesgericht hat im Urteil 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 – wie vorstehend zitiert – explizit ausgeführt, dass die Existenzfähigkeit stets geprüft werden müsse, wenn der Hotelbetrieb entweder kurz vor dem Konkurs stehe oder aber aus wirtschaftlichen Gründen bereits eingestellt worden sei. Sei die Existenzfähigkeit eines Hotelbetriebes am bestehenden Ort zu verneinen, führe die Zuweisung einer Parzelle zur Hotelzone dazu, dass diese unter Umständen überhaupt nicht mehr genutzt werden könne, weil die vorgesehene Nutzung unrentabel und andere, wirtschaftlich tragbare Nutzung unzulässig seien. Dies wiederum könne eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung darstellen, wenn die Parzelle zuvor einer Zone mit umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen gewesen sei und in einem mit Wohn-

häusern überbauten Gebiet läge. g) Vorliegend ist erstellt und unstrittig, dass der Betrieb des ehemaligen Hotels A._____ aus wirtschaftlichen Gründen per 31. Oktober 2013 eingestellt wurde. Unbestritten ist des Weiteren, dass die fragliche Parzelle 39 im Dorfkern von X._____ und damit in einem mit Wohnhäusern überbauten Gebiet liegt, sodass eine Bauzonenreduktion im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG nicht in Betracht fällt. Sodann war die beschwerdeführerische Parzelle 39 vor der Umzonung in die Hotelzone ("Zona d'hotels") der Dorfkernzone ("Zona abitada da vegl innò") zugewiesen. Während in der Dorfkernzone neben Hotels die Erstellung von Erst- und qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen möglich ist, ist in der Hotelzone

- 19 - neben Hotels und Personalwohnungen lediglich die Erstellung von qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen möglich. Der Bau von Erstwohnungen ist in der Hotelzone demgegenüber nicht zulässig. Nicht von entscheidender Bedeutung sind demgegenüber die Unterschiede zwischen der Dorfkernzone und der Hotelzone bezüglich zulässigem Nutzungsmass und Gestaltungsvorschriften. Während sich das Höhenmass in der Dorfkernzone nach den umliegenden Bauten richtet, beträgt die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in der Hotelzone 12 bzw. 15 m. Schliesslich gilt sowohl in der Dorfkernzone als auch in der Hotelzone das Anpassungsgebot gemäss Ortsbildschutzzone, während in der Dorfkernzone zusätzlich noch Dorfzonenvorschriften ("Engadiner Bauernhäuser") gelten. Folglich war aber die fragliche Parzelle 39 vor der Umzonung in die Hotelzone einer Zone mit umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen, können doch in der Dorfkernzone im Gegensatz zur Hotelzone – wie gesehen – neben qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen insbesondere auch Erstwohnungen erstellt werden. Des Weiteren hat die Beschwerdeführerin die wirtschaftliche Existenzfähigkeit eines Hotels am bestehenden Standort auf Parzelle 39 in ihren Rechtsschriften glaubhaft in Frage gestellt. Zunächst hat die Beschwerdeführerin mittels Einreichung von Jahresrechnungen vergangener Geschäftsjahre aufgezeigt, dass in den letzten Jahren kein rentabler Hotelbetrieb möglich gewesen ist und der Betrieb schliesslich aus wirtschaftlichen Gründen per 31. Oktober 2013 eingestellt werden musste. Sodann hat die Beschwerdeführerin sowohl im vorinstanzlichen Verfahren als auch im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren Gutachten und Berichte zur Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebes eingereicht, aus denen sich ergibt, dass der Investitionsbedarf des Hotels A._____ sehr hoch ist und sich dafür offensichtlich kein Kapital beschaffen lässt. Schliesslich weist die Beschwerdeführerin noch auf einen (nicht bei den Akten liegenden) Bericht hin, wonach das Hotel A._____ keinen Ertragswert aufweise, ein hoher Investitionsbedarf bestehe und die Nutzung infolge einer Hotelzone

- 20 - eingeschränkt sei. Eine Investition ins Hotel A._____ könne nur aus idealen Gründen erfolgen. Eine Finanzierung des Investitionsbedarfs unter den heutigen Vorgaben sei nicht möglich. Wie es sich damit verhält, muss und kann an dieser Stelle nicht abschliessend beurteilt werden. Jedenfalls sind die von der Beschwerdeführerin eingereichten Geschäftsergebnisse, Gutachten und Berichte ohne Weiteres geeignet, die wirtschaftliche Existenzfähigkeit eines Hotels am bestehenden Standort auf Parzelle 39 in X._____ zumindest in Frage zu stellen. h) Gesamthaft ergibt sich somit, dass der Betrieb des ehemaligen Hotels A._____ aus wirtschaftlichen Gründen per 31. Oktober 2013 eingestellt wurde und die längerfristige Tragbarkeit eines Hotelbetriebs bzw. eines hybriden Beherbergungsbetriebs am bestehenden Standort unter den gegebenen Umständen zumindest fraglich ist. Des Weiteren war die fragliche Parzelle 39 vor der Umzonung in

die Hotelzone einer Zone mit umfassenderen Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen. Und schliesslich liegt die erwähnte Parzelle im Dorfkern von X._____, weshalb sie für eine allfällige Bauzonenreduktion im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG nicht in Betracht fällt. Vor diesem Hintergrund wäre aber die Prüfung der Existenzfähigkeit, d.h. der längerfristigen betriebswirtschaftlichen Tragbarkeit eines Hotels am bestehenden Standort, der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zufolge (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 E.4.2) zwingend vorzunehmen gewesen um beurteilen zu können, ob die Umzonung der fraglichen Parzelle 39 in die Hotelzone X._____ unter den in dieser Zone geltenden Bestimmungen von Art. 24 und Art. 24bis BG eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung darstellt. Dies, zumal nach dem vorstehend Gesagten kein Anlass besteht, von der dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen. Diese Prüfung hat die Beschwerdegegnerin 1 nicht vorgenommen, weshalb sich die Beschwerde im Sinne des beschwerdeführerischen Hauptbegehrens teilweise als begründet erweist und demnach teilweise gutzu-

- 21 - heissen ist. Der angefochtene Beschwerdeentscheid vom 17., mitgeteilt am 18. Februar 2015, ist demnach aufzuheben, soweit er die Zuteilung der Parzelle 39 zur Hotelzone genehmigt und die Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin auferlegt. Die Angelegenheit ist im Sinne der Erwägungen zur weiteren Abklärung der wirtschaftlichen Möglichkeiten eines Hotelbetriebs und/oder von bewirtschafteten Zweitwohnungen auf der Parzelle 39 und zur Neuverteilung der Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens an die Beschwerdegegnerin 1 zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ergebnis braucht auf die weitere Argumentation der Beschwerdeführerin nicht eingegangen zu werden. Bezüglich des beschwerdeführerischen Rechtsbegehrens, wonach neben der Hotelzone in der Gemeinde X._____ auch die Art. 24 und 24bis BG nicht zu genehmigen seien (Ziff. 2 der Rechtsbegehren), ist an dieser Stelle lediglich noch anzumerken, dass die Beschwerdeführerin durch die Art. 24 und 24bis BG gar nicht mehr beschwert ist, wenn die Hotelzone auf ihrer Parzelle 39 aufgehoben wird, weswegen diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. 6. a) Die Beschwerdeführerin hat im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Ziff. 1), die Nichtgenehmigung der Hotelzone in der Gemeinde X._____ und der Art. 24 und 24bis BG (Ziff. 2) sowie eventualiter die Belassung der Parzelle 39 in der Dorfkernzone (Ziff. 3) beantragt. Nach dem vorstehend Gesagten dringt die Beschwerdeführerin mit ihren Anträgen lediglich teilweise durch, weshalb die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zur Hälfte zulasten der Beschwerdeführerin und zur Hälfte zulasten der Beschwerdegegnerin 1 gehen. Denn die Beschwerdegegnerin 1 hätte die Prüfung der längerfristigen betriebswirtschaftlichen Tragbarkeit eines Hotels am bestehenden Standort entweder selber vornehmen oder aber die Planung nicht genehmigen und zur diesbezüglichen Vervollständigung an

- 22 - die Beschwerdegegnerin 2 zurückweisen können. Getan hat sie weder das Eine noch das Andere, weshalb es vorliegend ausnahmsweise gerechtfertigt ist, der Beschwerdegegnerin 1 Gerichtskosten zu überbinden. b) 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. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin reichte mit Schreiben vom 29. Juli 2015 eine Honorarnote in der Höhe von Fr. 9'652.50 (35 h 45 min. à Fr. 270.--) ein. Der geltend gemachte Arbeitsaufwand

erscheint dem Streitberufenen Gericht – entgegen der im Schreiben vom 5. August 2015 geäusserten Auffassung des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 2 – als angemessen. Allerdings obsiegt die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren nicht vollumfänglich, sondern dringt mit ihren Anträgen – wie gesehen – lediglich rund zur Hälfte durch. Dementsprechend hat die Beschwerdegegnerin 1 der Beschwerdeführerin – entsprechend dem Verfahrensausgang – die Hälfte, mithin Fr. 4'826.25, zu ersetzen. Die Entschädigungspflicht der Beschwerdegegnerin 1 ergibt sich dabei aus denselben Gründen, aus denen ihr auch Gerichtskosten überbunden worden sind (vgl. dazu vorstehend E.6a). Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist.

- 23 - Demnach erkennt das Gericht:

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