

GR_GERICHTE R 2017 101 vom 19. Juni 2018

GR Gerichte, 2018-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_101

FR: GR_GERICHTE R 2017 101 du 19 juin 2018

IT: GR_GERICHTE R 2017 101 del 19 giugno 2018

Regeste

Planungszone (Unterstellungsverfügung) | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 26. Juli 2017 fand zwischen der Gemeinde O.1._____ und A._____ eine Besprechung statt, welche A._____ im Schreiben vom 27. Juli 2017 aus seiner Sicht zusammenfassend wiedergab. Des Weiteren bekräftigte er die Forderung nach einer Unterstellung des fraglichen Objektes unter Art. 9 ZWG zur Ermöglichung der entsprechenden Nutzungsoptionen. Die Forderung zur Unterstellung des sich auf der Parzelle Z._____ befindlichen Gebäudes unter Art. 9 ZWG erneuerte er mit Schreiben vom 16. Oktober 2017 und verlangte eine umgehende Genehmigung seines Gesuches. Weiter Ausführungen betrafen die sich aus der Haltung der Gemeinde O.1._____ ergebenden Probleme bei den Fremdfinanzierungsmöglichkeiten für den Hotelbetrieb.

- 5 -

E. 6

Die Gemeinde O.1._____ legte A._____ mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 dar, dass bezüglich einer vorgesehenen Teilrevision im Zusammenhang mit Hotelzonen zwischenzeitlich der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vorliege und diese Teilrevision der Grundordnung mit der ebenfalls zur Vorprüfung eingereichten kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung abzustimmen sei. Nach entsprechender Beratung und Überarbeitung durch die zuständigen Instanzen erfolge die Mitwirkungsaufgabe und schliesslich hätten die Stimmberechtigten über diese Vorlagen zu befinden, was frühestens im Frühling 2018 möglich sei. Die von A._____ als problematisch thematisierten, unzureichenden Fremdfinanzierungsmöglichkeiten seien durch die Gemeinde auf politischer Ebene beim Kanton eingebracht worden. Des Weiteren wurde die der heutigen Nutzung zugrundeliegende Baubewilligung aus dem Jahre 1988 erläutert.

E. 7

Am 14. November 2017 äusserte sich A._____ erneut gegenüber der Gemeinde O.1._____, dass auf sein konkretes Gesuch um Unterstellung des Gebäudes auf der Parzelle Z._____ unter Art. 9 ZWG nicht eingegangen worden sei und verlangte eine ausführliche schriftliche Begründung für die Ablehnung seines Gesuches innert 30 Tagen inkl. Rechtsmittelbelehrung.

E. 8

Am 18., mitgeteilt am 20. Dezember 2017 unterstellte der Gemeindevorstand des Gesuch des Beschwerdeführers um Beurteilung des fraglichen Objektes gemäss Art. 9 ZWG, der am 6. Februar 2017 beschlossenen Planungszone. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass A._____ am 21. Juni 2017 in eigenem Namen nochmals um eine erneute Beurteilung des Hotel B._____ hinsichtlich der Anwendbarkeit von Art. 9 ZWG ersucht habe, wobei es sich bei diesem Gesuch nicht um ein konkretes Baugesuch handle. Es könne höchstens als Gesuch um vorläufige, unverbindliche Beurteilung einer für ein späteres Baugesuch wesentlichen Frage im

- 6 - Sinne von Art. 41 KRVO behandelt werden. Die Anwendung der Ausnahmebestimmung von Art. 8 Abs. 4 oder Art. 9 ZWG auf eine konkrete Baute betreffe zweifellos einen wesentlichen Punkt eines Bauvorhabens. Die Bewilligungsfähigkeit einer Nutzung des Gebäudes auf der Parzelle Z._____ als Zweitwohnungen im Sinne von Art. 9 ZWG sei aber ohne konkretes Baugesuch kaum möglich, weil verschiedenste Voraussetzungen zu prüfen wären. Vorliegend scheitere eine entsprechende vorläufige Beurteilung zudem schon an dem Umstand, dass die Anpassung der kommunalen Gesetzgebung an die Bundesgesetzgebung betreffend Zweitwohnungen und somit auch über allfällige Einschränkungen der Ausnahmen gemäss Art. 8 und 9 ZWG auf dem Gebiet der Gemeinde O.1._____ noch nicht durch die Stimmberechtigten entschieden worden sei. Entsprechende strengere Einschränkungen für die Erstellung und Nutzung von Wohnungen seien gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG möglich, wobei die (kantonale) Kompetenz gemäss Art. 35e KRVO an die Gemeinden delegiert worden sei. Schliesslich habe der Gemeindevorstand am 6. Februar 2017 eine Planungszone zum Schutz der laufenden Revision der Ortsplanung und namentlich auch zum Schutz des in Ausarbeitung befindlichen kommunalen Zweitwohnungsgesetzes erlassen. Die von A._____ verlangte Unterstellung des fraglichen Gebäudes unter Art. 9 ZWG sei somit infolge der erlassenen Planungszone auch keiner vorläufigen Beurteilung zugänglich, weil eine materielle Behandlung, soweit überhaupt möglich, die laufende Ortsplanungsrevision präjudiziere.

E. 9

Am 21. Dezember 2017 erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden gegen den Entscheid der Gemeinde O.1._____. Darin beantragte er, der Gemeindevorstand O.1._____ sei anzuweisen, die Liegenschaft in O.2._____ den Nutzungsmöglichkeiten des Art. 9 des (eidgenössischen) Zweitwohnungsgesetzes zu unterstellen. Eventualiter sei die Angelegenheit mit der Auflage zur Neubeurteilung zurückzuweisen, wonach die lie-

- 7 - genschafts- und ortsspezifischen Besonderheiten von O.2._____ zu berücksichtigen seien. Diese erlaubten keinen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels auf der Parzelle Z._____. Zum Erhalt des fraglichen Objektes sei die Nutzungsoption für Zweitwohnungen im Sinne der bundesrechtlichen Zweitwohnungsregelung betreffend Ausnahmen bei schützenswerten und ortsbildprägenden Bauten zu prüfen. Zur Begründung führte er zusammengefasst aus, dass aufgrund schwieriger wirtschaftlicher Verhältnisse das Hotel B._____ seit 2014 nur mit grossen Mühen und in reduziertem Ausmass weitergeführt werden konnte. Aufgrund fehlender Perspektiven habe der Beschwerdeführer erfolglos versucht, das fragliche Objekt zu verkaufen. In diesem Zusammenhang verlangten potenzielle Käufer Auskunft darüber, welche Nutzungsmöglichkeiten im Nachgang zur angenommenen Zweitwohnungsinitiative vom

E. 11

Der Beschwerdeführer replizierte am 22. Januar 2018 und hielt an seinen Anträgen fest. Darin bekräftigte er seine Ansicht, wonach der Kanton Graubünden oder die Gemeinde O.1._____ nicht berechtigt seien, die bundesrechtlichen Ausnahmebestimmungen bezüglich Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen einzuschränken. Denn dies missachte den expliziten Willen der Bundesversammlung. Regionale Planungen von Kanton und Gemeinden, welche unter Berufung auf die Kompetenzdelegation in Art. 3 Abs. 2 ZWG die bundesrechtlichen Ausnahmebestimmungen tangierten, erwiesen sich als missbräuchlich und müssten sofort durch die zuständigen Instanzen korrigiert werden. Weil die Beschwerdegegnerin eine solche unzulässige Planungsordnung erlasse wolle bzw. den Stimmberechtigten vorlege, müsse diese Grundsatzfrage vorher geklärt werden, womit sich auch die vorliegende Beschwerde erkläre.

E. 12

Mit Eingabe vom 21. Februar 2018 duplizierte die Beschwerdegegnerin. Auch sie hielt an ihren gestellten Anträgen fest und vertiefte ihre Argumentation, insbesondere hinsichtlich des Vorwurfes einer fehlenden Kompetenz zum Erlass von gegenüber dem Bundesrecht einschränkender ausgestalteten Bestimmungen bezüglich der Erstellung und Nutzung von Wohnungen im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsthematik. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie im angefochtenen Entscheid vom 18., mitgeteilt am 20. Dezember 2017, wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

- 10 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Vorliegend ist der Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 18., mitgeteilt am 20. Dezember 2017 angefochten (beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 1). Darin behandelte sie das Gesuch des Beschwerdeführers, wonach die Beschwerdegegnerin zu bestätigen habe, dass die Baute auf der Parzelle Z._____ Art. 9 des Bundesgesetzes über die Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) unterstehe. Dies, nachdem die Beschwerdegegnerin ihre gegenteilige Ansicht zur Sach- und Rechtslage dem Beschwerdeführer mehrfach dargelegt hatte. Durch sein eingereichtes Gesuch wollte der Beschwerdeführer eine verbindliche Aussage seitens der Beschwerdegegnerin erwirken, wonach im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf dieser Parzelle, die Umnutzung des aktuell als Hotel genutzten Gebäudes zu Zweitwohnungen (ohne Nutzungsbeschränkungen) zukünftig möglich sei. Die Beschwerdegegnerin unterstellte dieses Gesuch der am 6. Februar 2017 für das ganze Gemeindegebiet erlassenen Planungszone (siehe dazu beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 11). 1.1. Beim Verwaltungsgericht können Entscheide von Gemeinden angefochten werden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind (Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Der Beschwerdeführer hat im Zusammenhang mit der sich auf der Parzelle Z._____ befindlichen Baute bei der Beschwerdegegnerin erstmals am 3. April 2017 um eine prospektive Beurteilung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten im Lichte von Art. 9 ZWG auf diesem, in seinem Eigentum stehenden Grundstück ersucht bzw. konkret die Unterstellung dieses Grundstückes unter Art. 9 ZWG beantragt und am 21. Juni 2017 einen begründeten und anfechtbaren Entscheid darüber verlangt. Dies, nachdem die Beschwerdegegnerin bereits am 21. März

- 11 - 2017 eine generell gehaltene Anfrage der Maklerin des Beschwerdeführers hinsichtlich Umnutzungsmöglichkeiten beantwortet hatte. Nach weiterer Korrespondenz in dieser Angelegenheit unterstellte die Beschwerdegegnerin das entsprechende Gesuch der bereits am 6. Februar 2017 erlassenen und am 16. Februar 2017 im kantonalen Amtsblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan der Beschwerdegegnerin publizierten Planungszone und eröffnete dem Beschwerdeführer diesen Entscheid. Der Gemeindevorstand als oberste (kommunale) Verwaltungs- und Baubehörde (vgl. Art. 40 der kommunalen Verfassung sowie Art. 4 des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde O.2. _____), hat also in seiner Funktion als Verwaltungsbehörde einer Körperschaft des kantonalen öffentlichen Rechts (vgl. dazu Art. 60 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden [KV; BR 110.100]) in einem konkreten Fall und verbindlich einen, das öffentliche (Bau- und Planungs-)Recht betreffenden, Entscheid gefällt. Dieser kann weder bei einer anderen Instanz angefochten werden, noch ist er nach kantonalem oder eidgenössischen Recht endgültig, womit dieser Entscheid grundsätzlich der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden unterliegt (vgl. Art. 55 KV sowie Art. 1 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.000] i.V.m. Art. 1 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG). Denn das Verwaltungsgericht ist sowohl örtlich, als auch hinsichtlich des nachstehend umschriebenen Entscheidgegenstandes sachlich zuständig. Im Bezug auf die funktionale Zuständigkeit des Spruchkörpers ist festzuhalten, dass gemäss Art. 43 Abs. 1 VRG das Verwaltungsgericht in der Regel in Dreierbesetzung entscheidet. Im vorliegenden Fall liegt weder eine Konstellation im Sinne von Art. 43 Abs. 2 VRG vor, welche zu einer Fünferbesetzung führt, noch sind die Voraussetzungen von Art. 43 Abs. 3 VRG für einen Entscheid in einzelrichterlicher Kompetenz erfüllt. 1.2. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein (aktuelles) schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhe-

- 12 - bung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist (Art. 50 VRG). Die Beschwerde ist schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen (Art. 52 Abs. 1 VRG). Als Grundeigentümer des dem Gesuch zugrundeliegenden Grundstückes und als Adressat des angefochtenen Entscheides, ist der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid grundsätzlich beschwert, steht also in einer spezifischen Nähe zum strittigen Angelegenheit. Dem Beschwerdeführer kann im Rahmen des nachstehend zu präzisierenden Streitgegenstandes auch nicht per se ein (aktuelles) schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides betreffend der Unterstellung seines Gesuches unter die am 6. Februar 2017 erlassene Planungszone aberkannt werden und die Beschwerde vom 21. Dezember 2017 wurde frist- und formgerecht (vgl. Art. 38 und 52 VRG) eingereicht. Denn nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist zum Beispiel die Abweisung eines Baugesuches unter Berufung auf eine erlassene Planungszone anfechtbar, wobei die vorliegende Konstellation gewisse Parallelen zu einer solchen Konstellation aufweist (RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 27 Rz. 52 m.H.a. Urteil des Bundesgerichts 1P.539/2003 vom 22. April 2004 E.1.2). Unter den in den nachfolgenden Erwägungen erwähnten Vorhalten kann dementsprechend auf die Beschwerde eingetreten werden. 1.3. Die Beschwerdegegnerin bringt allerdings zu Recht vor, dass vorliegend der Streitgegenstand auf die Frage begrenzt ist, ob das Gesuch des Beschwerdeführers um Unterstellung des fraglichen Grundstückes unter Art. 9 Abs. 1 ZWG zu Recht der bereits vorgängig erlassenen Planungszone unterstellt worden ist und

dementsprechend bereits aus diesem Grund keine materielle Beurteilung der Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung von Art. 9 Abs. 1 ZWG durch die Beschwerdegegnerin vorgenommen werden konnte. Denn im angefochtenen Entscheid hat die Be-

- 13 - schwerdegegnerin einzig darüber entschieden, dass das Gesuch des Beschwerdeführers der am 6. Februar 2017 erlassenen Planungszone un- terstellt werde. Der Streitgegenstand in einem verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren bestimmt sich grundsätzlich durch den angefochte- nen Entscheid (Anfechtungsgegenstand) und die Rechtsbegehren. In ers- ter Priorität sind die gestellten Begehren und nicht die Begründungen für die Bestimmung des Streitgegenstandes massgebend. Allerdings dürfen für die Konkretisierung des Streitgegenstandes auch die Begründungen zu den Anträgen herangezogen werden (vgl. Urteil des Verwaltungsge- richts des Kantons Graubünden [VGU] R 16 72/R 16 73 vom 11. Mai 2017 E.2b und R 16 68 vom 8. Juni 2017 E.1b; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, S. 243; Urteil des Bundesgerichts 1C_860/2013, 1C_864/2013 vom 18. September 2014 E.5). Das im angefochtenen Ent- scheid bzw. der erstinstanzlichen Verfügung geregelte oder zu regelnde Rechtsverhältnis bildet den Rahmen des Streitgegenstand, womit Streit- gegenstand nur sein kann, was Inhalt des angefochtenen Entscheides bildet bzw. was richtigerweise Inhalt dieses Entscheides hätte sein sollen (vgl. BERTSCHI, in: GRIFFEL [Hrsg.], *Kommentar zum Verwaltungsrechts- pflegegesetz des Kantons Zürich*, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vor- bemerkungen zu §§ 19-28a Rz. 45 f.; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, *Öffentliches Verfahrensrecht*, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 1279). Soweit der Beschwerdeführer die Überprüfung der Kompetenz des Kantons Graubünden bzw. der Beschwerdegegnerin zum Erlass von, gegenüber der Regelung im ZWG, einschränkenderen Bestimmungen betreffend die Erstellung und Nutzung von Wohnungen im Sinne von Art. 3 Abs. 2 ZWG in Abrede stellt, geht dies über den vorliegend zu beurteilenden Streitge- genstand hinaus. Gemäss Publikation des Bundesamtes für Raumentwicklung auf dem Geoportal des Bundes (<https://s.geo.admin.ch/72495f64c1>, zuletzt be-

- 14 - sucht am: 19. Juni 2018), weist die Gemeinde O.1._____, gestützt auf das Wohnungsinventar gemäss Art. 4 ZWG, einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % auf und untersteht in örtlicher Hinsicht somit nach Art. 1 und 6 ZWG den bundesrechtlichen Bestimmungen betreffend Zweitwohnungen. Ob und in welcher Art und Weise das Bundesrecht ver- schärfende (kantonale bzw. allenfalls kommunale) Regelungen zulässt sowie die Zuständigkeit dafür, war zum Zeitpunkt des angefochtenen Ent- scheid es eine rein hypothetische Frage. Zwar beabsichtigte die Be- schwerdegegnerin als Planungsträgerin für ihr Gemeindegebiet den Er- lass eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes, worin neben einer Harmonisierung der bestehenden Haupt-/Erstwohnungsregelungen auch eine Einschränkung der Möglichkeit zur Erstellung und Nutzung von Wohnungen im Vergleich zum Bundesrecht hinzukommen soll. Die Mit- wirkungsaufgabe für das kommunale Zweitwohnungsgesetz erfolgte aller- dings anfangs 2018 und die Urnenabstimmung darüber ebenfalls im Nachgang zum angefochtenen Entscheid. Im Übrigen änderte auch eine zwischenzeitliche Annahme der beabsichtigten Anpassung der Grundord- nung sowie des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes durch die Stimm- berechtigten der Urnengemeinde nichts an dem Umstand, dass eine ent- sprechende Prüfung der Rechtmässigkeit der beschlossenen kommuna- len

Zweitwohnungsgesetzgebung sowie der geplanten Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes (GGP) und allfälliger weiterer Anpassungen der Grundordnung im dafür vorgesehenen Normenkontroll- bzw. Beschwerdeverfahren zum gegebenen Zeitpunkt zu erfolgen hat. Gemäss Art. 2 des Entwurfes des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes für die Mitwirkungsaufgabe vom 12. Januar 2018 (Bg-act. 12, S. 3), soll das (vor-erst) eigenständige kommunale Zweitwohnungsgesetz im Zuge einer Totalrevision der Grundordnung für die fusionierte Gemeinde O.1._____ in das Baugesetz integriert werden und es wird explizit festgehalten, dass es Bestandteil der Baugesetzgebung der Gemeinde O.1._____ bilde. In der Gesetzesfassung, welche der Urnengemeinde zur Abstimmung unterbrei-

- 15 - tet wurde, änderte sich dies nicht. Diese Zuordnung zur Grundordnung gemäss Art. 22 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erscheint aufgrund des engen sachlichen Zusammenhanges der Zweitwohnungsthematik zum Bau- und Planungsrecht hinsichtlich der Erstellung und Nutzung von (Zweit-)Wohnungen nachvollziehbar und dementsprechend wurden auch bereits früher die Erst- und Hauptwohnungsanteile behandelt (vgl. Art. 37 f. des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde O.2._____). Damit ist es aber naheliegend, dass gegen den Beschluss der kommunalen Legislative betreffend das kommunale Zweitwohnungsgesetz, als Bestandteil der Grundordnung und im Zusammenhang mit der Änderung des GGP, die Planungsbeschwerde gemäss Art. 101 KRG an die Regierung zulässig ist (vgl. dazu auch VGU V 11 2 vom 11. Oktober 2011 E.2b). 1.4. An dieser gesetzlich vorgesehenen Verfahrensordnung ändert auch das Vorbringen des Beschwerdeführers nichts, dass zur Vermeidung einer rechtswidrigen Planung durch die Beschwerdegegnerin und einem entsprechenden Beschluss der Stimmberechtigten aufgrund einer irrtümlichen Kompetenzinterpretation bereits zum jetzigen Zeitpunkt Beschwerde erhoben werden müsse. Gemäss dem Beschwerdeführer verfügt die Beschwerdegegnerin nicht über die Kompetenz, im Rahmen ihrer raumplanerischen Tätigkeit gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, welche die bundesrechtlichen Ausnahmeregelungen für neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen einschränken. Zwar bewegt sich die Frage der Kompetenz bzw. der Zuständigkeit sowie die mögliche Art und Weise von über das Bundesrecht hinausgehenden Einschränkungen für (neue) (Zweit-)Wohnungen, wie bereits erwähnt, nicht im Rahmen des Streitgegenstandes des vorliegenden Verfahrens, doch kann bereits hier festgestellt werden, dass es der Beschwerdegegnerin nicht grundsätzlich an einer entsprechenden (Rechtsetzungs-)kompetenz bzw. Zuständigkeit mangelt. Art. 75b der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) begründet

- 16 - zwar eine umfassende Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Sachbereich der Beschränkung von Zweitwohnungen (ALIG, Das Zweitwohnungsgesetz, in: Jusletter vom 1. Dezember 2014, S. 6; RUCH, in: EHRENZELLER/SCHINDLER/SCHWEIZER/VALLENDER [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2014, Art. 75b Rz. 24; vgl. auch zur Rechtslage vor Inkrafttreten des ZWG: BGE 140 I 176 E.7.2 betreffend der [kommunalen] Kompetenz zur Erhebung von Zweitwohnungsabgaben), diese wird aber insbesondere in Art. 3 Abs. 2 ZWG bezüglich weiterer Einschränkungen in der Erstellung und Nutzungen von Wohnungen an die Kantone übertragen (MÖSCHING, in: WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], Handkommentar ZWG, Bern 2017, Art. 3 Rz. 4). Eine entsprechende Kompetenz steht den Kantonen bei konkurrierenden bzw. nachträglich

derogierenden Kompetenzen zudem schon aufgrund allgemeiner staatsrechtlicher Grundsätze zu, sofern der Bund einen Bereich nicht abschliessend regelt (MÖSCHING, in: WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], a.a.O., Art. 3 Rz. 4; vgl. auch TSCHANNEN, Staatsrecht der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 3. Aufl., Bern 2011, § 20 Rz. 28). Dies schliesst ferner eine Gesetzgebungskompetenz der Gemeinden gestützt auf kantonales Recht nicht aus (MÖSCHING, in: WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], a.a.O., Art. 3 Rz. 8; Botschaft des Bundesrats zum ZWG, BBl 2014 S. 2300, 2307 f. und S. 2310; Urteil des Verwaltungsgericht des Kantons Bern vom 23. Februar 2017, Nr. 100.2015.208 U, E.3.4, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C_180/2017 vom 12. März 2018 E.3.7 ff.). Nach Inkrafttreten des ZWG sowie der dazugehörigen Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) per 1. Januar 2016, revidierte die Regierung des Kantons Graubünden die kantonale Raumplanungsverordnung im Hinblick auf den durch die Inkraftsetzung des ZWG und der ZWV bewirkten Anpassungsbedarf. Dabei wurde insbesondere die Kompetenz zum Erlass strengerer Vorschriften im Sinne von Art. 3 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 2 ZWG im neuen Art. 35e KRVO mit Wirkung ab dem 1. Juli 2016 an die Gemeinden delegiert, soweit diese nicht bereits aufgrund der allge-

- 17 - meinen Ausgestaltung der Aufgabenteilung in der Bündner Raumplanungsgesetzgebung dazu befugt seien und der Kanton nicht selbst bereits legiferiert habe (vgl. Beschluss der Regierung vom 31. Mai 2016 betreffend die Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, Prot. Nr. 515, S. 12 ff.). Des Weiteren ist gemäss Art. 3 Abs. 1 KRG die Ortsplanung Sache der Gemeinden, welche diese im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom erfüllen (vgl. auch Art. 65 KV und Art. 22 Abs. 1 und 3 KRG). Darin widerspiegelt sich die traditionell hohe Autonomie der Gemeinden im Kanton Graubünden im Bereich der Orts- bzw. Raumplanung sowie der Baugesetzgebung (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_131/2015 vom 16. Oktober 2015 E.2.1 m.H.a. BGE 128 I 3 E.2b). Schliesslich ist eine entsprechende Kompetenzverteilung zwischen Kanton und Gemeinden auch im revidierten Kapitel 5 des kantonalen Richtplanes angelegt, wonach der Kanton Massnahmen gegen Fehlentwicklung im Bereich der Zweitwohnungen beschliesst, wenn diese nicht durch die Gemeinden selbst unterbunden werden können (siehe Kapitel 5.2.5, C. Handlungsanweisungen, S. 72, beschlossen von der Regierung am 20. März 2018, Prot. Nr. 217; Genehmigung durch den Bundesrat noch hängig). Im Zuge der derzeit hängigen Revision des KRG zur Umsetzung der per 1. Mai 2014 erfolgten Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), ist beabsichtigt, den Art. 35e KRVO ins revidierte KRG übernehmen (vgl. Art. 22a des Vernehmlassungsentwurfes zur Teilrevision des KRG vom Dezember 2017). Aufgrund dieser Umstände kann nicht von einer offensichtlich fehlenden kommunalen Kompetenz respektive Zuständigkeit bezüglich der Verschärfung der bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung im Hinblick auf die Erstellung oder Nutzung von Wohnungen gesprochen werden, womit die entsprechenden Rügen betreffend die kommunale Zweitwohnungsgesetzgebung auf das ordentliche Normenkontrollverfahren für solche Rechtsakte zu verweisen ist, sobald die entsprechenden Gesetzesbestimmungen durch

- 18 - die zuständige Urnengemeinde beschlossen sind (vgl. zur Zuständigkeit für den Erlass von kommunalen Gesetzen: Art. 30 Abs. 1 Ziff. 2 der kommunalen Verfassung; vgl. auch für die Anfechtung von kommunalen Beschlüssen die Grundordnung betreffend: Art. 101

KRG sowie Art. 57 Abs. 2 VRG). 1.5. Der Vollständigkeit halber ist auch noch darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Verfahren mangels Einhaltung des gesetzlich vorgesehenen Instanzenzuges keine Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts bezüglich der Überprüfung der von der Beschwerdeführerin am 6. Februar 2017 erlassenen Planungszone besteht (vgl. auch VGU R 05 75 vom 14. Oktober 2005 E.1). Diese wird im Übrigen vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert bemängelt. Eine kommunale Planungszone im Sinne von Art. 21 KRG, kann durch den Gemeindevorstand für das von einer beabsichtigten Erlassänderung bzw. Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplanes betroffene Gebiet erlassen werden (Abs. 1). Der Erlass einer Planungszone sowie ihre Verlängerung sind im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie dem kantonalen Amtsblatt bekannt zu geben und sie tritt mit ihrer Bekanntgabe in Kraft (Abs. 4). Der rechtliche Charakter einer Planungszone ist dabei nicht vollständig geklärt. Während das Bundesgericht und ein Teil der Lehre eine Planungszone den Nutzungsplänen gleichsetzt, wird sie teilweise auch als Verfügung behandelt (siehe RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), a.a.O., Art. 27 Rz. 27 ff.). Das ordentliche kantonale Rechtsmittel gegen den Erlass oder eine Verlängerung einer kommunalen Planungszone ist gemäss Art. 101 KRG die Planungsbeschwerde an die Regierung, welche innert 30 Tagen zu erheben ist. Darauf wurde in der amtlichen Publikation vom

E. 16

Februar 2017 auch zutreffend hingewiesen (siehe Bg-act. 11). Insofern wäre die Planungszone innert Frist mit Planungsbeschwerde bei der Regierung anzufechten gewesen und es fehlt bezüglich der Prüfung der Zulässigkeit dieser Planungszone an einer Sachurteilsvoraussetzung, weil

- 19 - der spezialgesetzliche Instanzenzug nach Art. 101 KRG nicht eingehalten wurde (vgl. dazu auch die Voraussetzung der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde, wonach ein Entscheid nicht bei einer anderen Instanz anfechtbar sein darf [Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG], wobei allerdings eine Planungszone vom Bundesgericht sowieso einem Nutzungsplan und nicht einer Verfügung gleichgestellt wird). Schliesslich kommt vorliegend auch eine akzessorische Überprüfung der bereits am 6. Februar 2017 erlassenen und am 16. Februar 2017 publizierten Planungszone für das gesamte Gemeindegebiet nicht in Frage. Wie im Rahmen von Nutzungsplänen gilt auch bei Planungszone, dass eine akzessorische Überprüfung solcher Pläne nur in Frage kommt, wenn im Zeitpunkt des Erlasses sich der Betroffene noch keine Rechenschaft über die auferlegten Beschränkungen geben konnte oder sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass verändert haben (vgl. RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), a.a.O., Art. 27 Rz. 52 m.H.a. Urteil des Bundesgerichts 1P.539/2003 vom 22. April 2004 E.1.2). Der Beschwerdeführer musste aufgrund des Hinweises in der am 16. Februar 2017 publizierten Planungszone auf die Schaffung einer kommunalen Zweitwohnungsgesetzgebung mit ergänzenden Regelungen zum eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz sowie der expliziten Bezugnahme auf Art. 8 und 9 ZWG ohne weiteres davon ausgehen, dass sich etwas an den erwähnten (bundesrechtlichen) Ausnahmeregelungen bezüglich Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen ändern könnte (siehe Bg-act. 11). Es kann also nicht davon gesprochen werden, dass er die Folgen dieser Planungszone auf sein Grundstück im Moment ihres Erlasses noch nicht vorhersehen konnte, womit eine akzessorische Prüfung der Planungszone im vorliegenden Verfahren ausser Betracht fällt. Massgeblich

veränderte Verhältnisse sind im relevanten Zeitraum ebenfalls keine ersichtlich.

- 20 - 2. Die Beschwerdegegnerin wies im angefochtenen Entscheid unter anderem darauf hin, dass der Beschwerdeführer kein vollständiges Baugesuch eingereicht habe, sondern bloss das allgemein gehaltene Begehren um Unterstellung der fraglichen Baute unter Art. 9 ZWG stellte. Mangels hinreichender (Planungs-)Unterlagen bezüglich der beabsichtigten Umnutzung des Hotels zu Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 9 ZWG, habe die Beschwerdegegnerin das gestellte Gesuch höchstens als vorläufige Beurteilung eines zukünftigen Baugesuches im Sinne von Art. 41 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) entgegennehmen können. Dies aus dem Grund, weil insbesondere wesentliche Elemente der in Art. 9 Abs. 1 ZWG genannten Voraussetzungen (lit. a bis c) mangels (Planungs-)unterlagen nicht geprüft werden könnten. Dies unabhängig davon, ob die Beschwerdegegnerin im kommunalen Zweitwohnungsgesetz eine Einschränkung der bundesrechtlichen Ausnahmebestimmungen von Art. 8 Abs. 4 ZWG und Art. 9 ZWG für strukturierte Beherbergungsbetriebe beabsichtige. Massgeblich für die vorläufige Beurteilung sei analog zur Beurteilung eines Baugesuches das Recht, welcher zum Zeitpunkt des Entscheides gelte (vgl. Art. 89 Abs. 2 KRG). 2.1. Es ist aufgrund der Akten offenkundig, dass das allgemein gehaltene Gesuch des Beschwerdeführers um Unterstellung seines Grundstückes unter Art. 9 Abs. 1 ZWG infolge fehlender (Planungs-)unterlagen die formalen Anforderungen für ein Baugesuch nicht erfüllt sind (vgl. zum Inhalt eines Baugesuches: Art. 42 Abs. 2 KRVO i.V.m. Art. 103 des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde O.2._____) und somit der Beschwerdegegnerin kein Baugesuch zur Beurteilung vorlag. Gemäss seinen Ausführungen in der Beschwerde vom 21. Dezember 2017 strebte der Beschwerdeführer auch gar keine Baubewilligung an, weil vor der Ausarbeitung eines Baugesuches durch einen potenziellen Investor erst einmal verbindlich geklärt werden müsse, ob eine Umnutzung des Hotels in Zweitwohnun-

- 21 - gen ohne Nutzungsbeschränkungen möglich sei. Die vom Beschwerdeführer verlangte Unterstellung eines Grundstückes unter eine bundesrechtliche Ausnahmebestimmung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung entspricht keinem gesetzlich vorgesehenen Verfahren. Im Sachbereich des Bau- und Planungsrechtes stellt die Baubewilligung eine Polizeibewilligung besonderer Art bzw. eine raumordnungsrechtliche Bewilligung mit baupolizeilichen und raumplanerischen Zielen dar, welche hauptsächlich das Ergebnis der Überprüfung eines Bauvorhabens mit den massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen festhält und ein grundsätzlich bestehendes Bauverbot beseitigt, weshalb sie trotz ihres feststellenden Charakters keine eigentliche Feststellungsverfügung ist (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 22 Rz. 71 ff.; HÄFLIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 2652; vgl. auch Art. 86 Abs. 1 und Art. 89 Abs. 1 KRG). Bereits vorgängig kann die Baubehörde im Sinne von Art. 41 KRVO um die Beurteilung von wesentlichen Aspekten eines beabsichtigten Bauvorhabens ersucht werden. Allerdings bindet dieser Entscheid die zuständigen Behörden bei der späteren Beurteilung eines Baugesuches oder einer Einsprache nicht (Art. 41 Abs. 3 KRVO). Aufgrund des einer Baubewilligung ebenfalls inhärent feststellenden Charakters (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 22 Rz. 71), verbleibt vorliegend für eine (subsidiäre) Feststellungsverfügung im Sinne der allgemeinen verwaltungsrechtlichen Terminologie infolge des gesetzlich normierten Baubewilligungsverfahrens mit öffentlicher Auflage und

der Einsprachebe- rechtigung von berechtigten Dritten (Art. 92 Abs. 2 und 3 KRG i.V.m. Art. 42 ff. KRVO) kein Platz für die angebehrte (verbindliche) Feststellung über den ein allfälliges, zukünftiges Baubewilligungsverfahren betreffen- den Aspekt der Umnutzungsmöglichkeit des bestehenden Hotels zu Zweitwohnungen nach Art. 9 Abs. 1 ZWG (ähnlich KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 396; vgl. auch BGE 120 Ib 48 E.2 hinsichtlich der verfahrens- rechtlichen Anforderungen für einen auch für Dritte verbindlichen Vorent-

- 22 - scheid). Die vom Beschwerdeführer gewünschte verbindliche behördliche Zusage zur Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmung von Art. 9 ZWG kann also nicht ausserhalb des gesetzlich geregelten Baubewilligungsver- fahrens und auch nicht ohne konkretisierte Kenntnis des beabsichtigten Endergebnisses aufgrund von hinreichenden (Planungs-)Unterlagen beur- teilt werden. Wenn nun die Beschwerdegegnerin das fragliche Gesuch des Beschwerdeführers zumindest als vorläufige Beurteilung im Sinne von Art. 41 KRVO entgegennimmt, ist dies nicht zu beanstanden. Aller- dings ist damit noch nicht entschieden, ob sie sich auch bereits im Rah- men einer vorläufigen Beurteilung nach Art. 41 KRVO über die Unterstel- lung des Grundstückes des Beschwerdeführers unter die Ausnahmebe- stimmung nach Art. 9 ZWG äussern musste. Diesbezüglich kann auf die vorstehenden Ausführungen zu den unvollständigen (Planungs-)Unterlagen hinsichtlich eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens ver- wiesen werden. Denn eine entsprechende Bewilligung nach Art. 9 Abs. 1 ZWG setzt unter anderem voraus, dass die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert blei- ben sowie dass die dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sicherge- stellt werden kann (Art. 9 Abs. 1 lit. a und b ZWG). Insbesondere das Be- einträchtigungsverbot hängt auch konkret von der jeweiligen, auf die Bau- te anwendbaren Schutzanordnung ab, womit ein konkretisiertes Ender- gebnis erforderlich ist. Andernfalls wäre höchstens eine sehr allgemein gehaltene (unverbindliche) Bestätigung seitens der zuständigen Behörde möglich, wonach eine Baute grundsätzlich in den Anwendungsbereich von Art. 9 ZWG fällt, weil dafür beispielsweise eine entsprechende Schutzanordnung besteht. Eine solche unverbindliche Beurteilung scheint aber nicht das Ziel des ursprünglichen Gesuches des Beschwerdeführers gewesen zu sein. Daneben kann sich das konkreten Umnutzungsprojekt auch auf die Beurteilung der Frage auswirken, ob keine andere Sicher- stellung der Erhaltung möglich ist (vgl. dazu STALDER, in:

- 23 - WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], Handkommentar ZWG, Bern 2017, Art. 9 Rz. 30 ff.). Entscheidend ist aber sowieso der nachstehend dargelegte Umstand. 3. Die Beschwerdegegnerin führt aus, dass mit Rücksicht auf die laufende Revision der Grundordnung auch keine vorläufige Beurteilung im Sinne von Art. 41 KRVO abgegeben werden könne, weil eine materielle Beurtei- lung des Gesuches die laufenden Revisionsarbeiten betreffend kommu- naler Zweitwohnungsgesetzgebung bzw. der Grundordnung erschwere und bereits vorgängig eine Planungszone erlassen worden sei. 3.1. Die vom Gemeindevorstand am 6. Februar 2017 und am 16. Februar 2017 sowohl im kantonalen Amtsblatt als auch im amtlichen Publikations- organ der Beschwerdegegnerin veröffentlichte Planungszone erfasst das gesamte Gemeindegebiet (siehe Bg-act. 11). Sie wurde unter anderem im Hinblick auf den Erlass eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes er- lassen, wobei ergänzende Regelungen zum ZWG, insbesondere betref- fend Zweitwohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherber-

gungsbetrieben (Art. 8 ZWG) und solchen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten (Art. 9 ZWG) im Fokus stehen sowie die bestehenden kommunalen Regelungen über Haupt- bzw. Erstwohnungsanteile harmonisiert werden sollen. Des Weiteren ist beabsichtigt, im GGP die ortsbildprägenden Bauten auf Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild zu bezeichnen bzw. zu ergänzen (siehe Bg-act. 11 sowie Bg-act. 13, S. 5; vgl. auch Art. 35a KRVO). Schliesslich sind auch noch Anpassungen in Baugesetzen von zwei ehemaligen Gemeinden, eine durch ein Urteil determinierte Zonenzuweisung sowie die Zusammenführung der Ortsplanung der fusionierten Gemeinden und Anpassungen infolge der per 1. Mai 2014 erfolgten Revision des RPG beabsichtigt. Eine kommunale Planungszone im Sinne von Art. 21 KRG kann durch den Gemeindevorstand für das von einer beabsichtigten Erlassänderung bzw. Änderung

- 24 - der Grundordnung oder eines Quartierplanes betroffene Gebiet erlassen werden (Abs. 1). In einer solchen Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Abs. 2). Der Erlass einer Planungszone sowie ihre Verlängerung sind im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie dem kantonalen Amtsblatt bekannt zu geben und sie tritt mit ihrer Bekanntgabe in Kraft (Abs. 4). Planungszone im Sinne von Art. 27 RPG sowie Art. 21 KRG zeitigen also eine negative Vorwirkung in dem Sinne, dass beispielsweise Bauten nur noch bewilligt werden dürfen, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen. Damit wird also die Anwendung des geltenden Rechts bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt (siehe RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), a.a.O., Art. 27 Rz. 53 f.; vgl. auch BGE 118 Ia 510 E.4d, Urteil des Bundesgerichts 1C_91/2011 vom 26. Oktober 2011 E.2.2, VGU R 16 19/R 16 20 vom 14. Februar 2017 E.5c/bb und VGU R 05 75 vom 14. Oktober 2005 E.2). Wie vorstehend bereits angesprochen, bewahrt eine Planungszone die Baubewilligungsbehörde insbesondere davor, Bewilligungen erteilen zu müssen, welche den vorgesehenen neuen Vorschriften und Plänen widersprechen oder die Ausführung der beabsichtigten Grundordnungsplanung beeinträchtigen könnte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_842/2013 vom 25. August 2014 E.2.1.1; VGU R 13 167 vom 9. Oktober 2013 E.2a). 3.2. Die Beschwerdegegnerin legte dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 (Bg-act. 8) dar, dass dem damaligen Grundeigentümer des fraglichen Grundstückes am 5. Juli 1988 die Umnutzung zu einer Pension bewilligt worden sei. Das damalige Bauvorhaben habe den Aus-

- 25 - bau des Hauses und Heustalles zu einer Pension mit 33 Betten umfasst. Neben der Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses habe dieses Bauvorhaben also auch den Ausbau des zugehörigen Stallgebäudes umfasst. Dementsprechend sei davon auszugehen, dass die heutige Baute als Pensionsbetrieb bewilligt worden sei. Dies führe dazu, dass es sich bei der Baute auf der Parzelle Z._____ zweifellos um einen strukturierten Beherbergungsbetrieb handle. Die Anwendung der in der vorstehenden Erwägung 3.1 dargelegten Wirkungen einer Planungszone führen im vorliegenden Fall dazu, dass selbst wenn eine entsprechendes, den formellen Anforderungen entsprechenden Baugesuch eine Beurteilung der Anwendung von Art. 9 Abs. 1 ZWG erlauben würde, einstweilen keine Baubewilligung erteilt werden könnte. Denn die am 6. Februar 2017 erlassene Planungszone würde einer verbindlichen Baubewilligung entgegenstehen, weil diese unter anderem im Hinblick auf den Erlass von das ZWG ergänzenden Regelungen hinsichtlich

Art. 8 ZWG (neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben) sowie Art. 9 ZWG (neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen in geschützten und ortsbildprägenden Bauten) erlassen wurde. Wenn die Beschwerdegegnerin das Hotel B.____, auch aufgrund der ursprünglichen Baubewilligung, als strukturierten Beherbergungsbetrieb klassifiziert, ist dies nicht zu beanstanden (vgl. PFAMMATTER, in: WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], Handkommentar ZWG, Bern 2017, Art. 8 Rz. 22; vgl. auch Art. 4 ZWV). Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie dem Entwurf des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes für die Mitwirkungsaufgabe (Stand: 12. Januar 2018; siehe Bg-act. 12 und 13) wurde im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 12 KRVO vom 9. Oktober 2017 die Empfehlung umgesetzt, dass im Interesse der Erhaltung der Hotellerie die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Beherbergungsbetrieben nach Art. 9 Abs. 1 ZWG ausgeschlossen werden soll (Bg-act. 13,

- 26 - S. 6 und 18 ff.; vgl. auch Art. 7 Abs. 3 des Entwurfes des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes für die Mitwirkungsaufgabe vom 12. Januar 2018 [Bg-act. 12, S. 5]). Damit tangiert das Gesuch des Beschwerdeführer aber in jedem Fall die laufende Revision der Grundordnung bzw. widerspricht die vom Beschwerdeführer angebehrte Unterstellung seines Grundstückes unter Art. 9 Abs. 1 ZWG, soweit dies überhaupt aus verfahrensrechtlicher Perspektive möglich ist (vgl. vorstehende Erwägung 2.1), dem vorgesehenen neuen Recht. Im Zeitpunkt als der Beschwerdeführer ein entsprechendes Gesuch stellte, war die Planungszone mit Wirkung auf die kommunale Ergänzung der bundesrechtlichen Regelung über die Beschränkung von Zweitwohnungen aber bereits erlassen und publiziert, womit ihr diesbezüglich eine negative Vorwirkung zukommt und einem entsprechenden (verbindlichen) Entscheid über die Unterstellung der Baute auf der Parzelle Z.____ bis zum Inkrafttreten der angepassten und zusammengeführten kommunalen Zweitwohnungsregelung in jedem Fall entgegensteht. Das vorstehend Dargelegte kann auch auf eine vorläufige (materielle) Beurteilung nach Art. 41 KRVO übertragen werden. Denn auch im Rahmen der vorläufigen Beurteilung wäre jede (materielle) Beurteilung unter dem Vorbehalt erfolgt, dass keine entsprechende Einschränkung der bundesrechtlichen Regelungen des ZWG bzw. auch der (zukünftigen) Schutzanordnung des fraglichen Grundstückes erfolgt. Bis zum Inkrafttreten des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes sowie des revidierten GGP, rechtfertigt sich also die Unterstellung des, von der Beschwerdegegnerin als vorläufige Beurteilung im Sinne von Art. 41 KRVO entgegengenommene, Gesuch des Beschwerdeführers unter die am 6. Februar 2017 erlassene Planungszone. Dies bewirkt im Ergebnis eine befristete Aufschiebung einer (materiellen) Beurteilung des entsprechenden Gesuches. Sobald die Planungszone bezüglich der vorliegend interessierenden Sachbereiche dahingefallen ist bzw. die entsprechende Anpassung der

- 27 - Grundordnung in Kraft getreten ist, ist allenfalls eine vorläufige Beurteilung nach Art. 41 KRVO möglich. Dies kann aber unter Umständen auch wiederum vom Vorhandensein gewisser (Planungs-)Unterlagen abhängen und die vom Beschwerdeführer eigentlich angestrebte verbindliche Zusage der Umnutzungsmöglichkeit ohne die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens, erscheint aufgrund des in der Erwägung 2.1 dargelegten auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich. In diesem Zusammenhang kann auch noch darauf hingewiesen werden, dass gemäss Art. 48 Abs. 6 KRG die (kommunalen) Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bis zu

ihrer Genehmigung ohnehin die Wirkung einer kommunalen Planungszone entfalten. 4. Wenn unter diesen Umständen die Beschwerdegegnerin das vom Beschwerdeführer gestellte, allgemeine gehaltene Gesuch um Unterstellung seines Grundstückes unter Art. 9 ZWG mit (anfechtbarem) Entscheid vom

E. 18

Dezember 2017 der Planungszone unterstellte, ist diese Vorgehensweise nicht zu beanstanden. Bei diesem Ergebnis kann aber weder der vom Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren beantragten Anweisung an die Beschwerdegegnerin, die Unterstellung seines Grundstückes unter Art. 9 ZWG vorzunehmen noch dem eventualiter gestellten Rückweisungsantrag entsprochen werden. Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist. 5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. 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 der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht.

- 28 - Demnach erkennt das Gericht:

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