

GR_GERICHTE R 2017 66 vom 10. Juli 2018

GR Gerichte, 2018-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_66

FR: GR_GERICHTE R 2017 66 du 10 juillet 2018

IT: GR_GERICHTE R 2017 66 del 10 luglio 2018

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Bauentscheid vom 12./21. Juli 2017 erteilte der Gemeindevorstand X._____ der Bauherrschaft die Baubewilligung für die zwei Ferienhäuser auf den Parzellen 3924 (E._____ 2) und 3920 (E._____ 3), u.a. unter folgenden Bedingungen und Auflagen: "1.1 Die Ferienhäuser werden als touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG (Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbe-triebs) bewilligt. 1.2 Der Bewirtschaftungsvertrag vom 28. Oktober 2016 ist folgendermassen zu modi-fizieren und von der I._____ AG sowie von den Eigentümern der Häuser E._____ 2 und E._____ 3 zu unterzeichnen:

- 4 - a) Die Entstehung des F._____s darf nicht davon abhängen, dass auch die ge- plante Überbauung auf Parzelle 956 (E._____ 1) zur Beherbergung von kon- ventionellen Hotelgästen zur Verfügung gestellt wird (Ziff. 1 des Bewirtschaf- tungsvertrags). Gleichzeitig soll es aber möglich sein, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls weitere, noch zu erstellende Gästeapartements dem F._____ anschliessen. b) Der Bewirtschaftungsvertrag ist mit einer Mindestlaufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit auszugestalten. Im Falle einer vorzeitigen Kündi- gung wäre eine gleichwertige Ersatzvereinbarung nachzuweisen. c) Die Hochsaison ist in Ziff. 11 des Bewirtschaftungsvertrags auf Mitte Dezem- ber bis Mitte März festzulegen. d) Ziff. 11 des Bewirtschaftungsvertrags ist insofern zu ergänzen, als die Eigen- belegung während der Nebensaison entsprechend den normalen Buchungs- modalitäten für Fremdgäste zu erfolgen hat. e) In Ziff. 7 des Bewirtschaftungsvertrags ist eine maximal zulässige Mietdauer von 90 Tagen vorzusehen. 1.3 Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Gemeinderat den im Sinne der vorste- henden Auflagen modifizierten Bewirtschaftungsvertrag zur Genehmigung zu un- terbreiten. 1.4 Nach Genehmigung erteilt der Gemeinderat die Baufreigabe und weist das Grund- buchamt X._____ an, auf den Parzellen 3924 (Gebäudennummer 203C, EGID [Ge- bäudeidentifikator] 191656318, EWID [Wohnungsidentifikator] 1) und 3920 (Ge- bäudennummer 203D, EGID 191656314, EWID 1) die Nutzungsbeschränkung gemäss der Nutzungsaufgabe in Dispositiv-Ziffer 1.1 sowie den modifizierten und unterzeichneten Bewirtschaftungsvertrag anzumerken. 1.5 Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, periodisch und auch unangemeldet Betriebskontrollen vorzunehmen, um die Einhaltung der Nutzungsaufgabe und des Bewirtschaftungsvertrags zu überprüfen."

E. 5.1

Abschliessend rügt der Beschwerdeführer die Gestaltungssituation (Ästhetik ■ Einfügung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild), indem er ausführt, die geplanten Bauten zerstörten das Landschaftsbild von E._____. Nach dem allgemeinen Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG ist die Landschaft dadurch zu schonen, dass sich Bauten und Anlagen in die Umgebung einordnen. Dies ist dann der Fall, wenn Bauwerke aufgrund ihres Standorts und ihrer Gestaltung die charakteristischen Eigenheiten der beanspruchten Landschaften nicht störend verändern. Auf kantonaler

- 31 - Ebene wird dieser Planungsgrundsatz durch die Gestaltungsnorm von Art. 73 Abs. 1 KRG konkretisiert. Danach sind Bauten nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 59 des Baugesetzes [BG] der Beschwerdegegnerin). Aufgrund dieser Vorgaben sind aus ästhetischer Sicht relativ hohe Anforderungen an ein Bauprojekt zu stellen. Doch dürfen die Anforderungen trotz dieser positiven Normgestaltung nicht derart hoch gesetzt werden, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine optimale Gesamtwirkung verlangt würde (vgl. Botschaft der Regierung zum neuen KRG an den Grossen Rat; Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343). Die Gemeinwesen haben das durch Art. 3 Abs. 1 KRG eingeräumte Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Nach konstanter Rechtsprechung des streitberufenen Verwaltungsgerichts kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts R 15 12 vom 11. Juni 2015 E.3b; R 14 1 vom 20. Mai 2014 E.3a; R 12 104 vom 19. März 2013 E.2a, R 03 8 vom 10. April 2003 E.1a; PVG 1995 Nr. 25, 1994 Nrn. 19 und 20, 1991 Nr. 75, 1990 Nr. 18, 1987 Nr. 18, 1986 Nr. 33, 1985 Nr. 19, 1984 Nr. 23, 1980 Nr. 27; ferner Urteile des Bundesgerichts 1C_115/2011 vom 17. Mai 2011 E.3, 1A.9/2007 vom 4. Dezember 2007 E.2.2.1, 2.2.2 und 3.4 am Ende, 1A.174/2003 vom 4. Mai 2004 E.3.2).

E. 5.2

Vorliegend führt die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung bezüglich der Gestaltungssituation aus, dass es sich bei der Fraktion E._____ um einen organisch gewachsenen Weiler handle, welcher Zwecks Sicherstellung einer gestalterisch hochwertigen Überbauung vor einigen Jahren einer Quartierplanung unter der Federführung eines renommierten Architekten

- 32 - unterzogen worden sei. Von einer Zerstörung des Landschaftsbildes könne keine Rede sein, zumal es vorliegend um die praktisch letzten beiden unüberbauten Parzellen gehe und die gestalterischen Bedingungen des Quartierplans eingehalten würden (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 29. September 2017 S. 10). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass mit der angefochtenen Baubewilligung die Auflage gemacht wurde, dass die Dächer der beiden Ferienhäuser mit X._____er Steinplatten einzudecken sind (vgl. Akten des Beschwerdeführers 2 S. 3). Gegen die Ausführungen der Beschwerdegegnerin wendet der Beschwerdeführer nichts ein. Auch sonst bringt er nichts vor, was die beschwerdegegnerische Einschätzung als ermessensmissbräuchlich oder rechtswidrig erscheinen lässt. Sein diesbezüglicher Einwand erweist sich somit als unbegründet.

E. 6

Gegen den Bau- sowie den Einspracheentscheid vom 12./21. Juli 2017 erhob A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 8. September 2017 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und die Baugesuche abzuweisen. Zudem sei die Gemeinde X. _____ anzuweisen, die Revision des Grundzonenplans zum Zweck der Überprüfung der Wohnbauzone

- 5 - einzuleiten. Begründend wurde ausgeführt, beim Antrag auf Überprüfung der Ortsplanung gehe es nicht nur um die Überprüfung der Wohnbaureserven, sondern darum, die Nutzungsplanung grundsätzlich an die neuen raumplanungsrechtlichen Bestimmungen anzupassen. Der Kanton Graubünden befasse sich aktuell mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplans. Anschliessend an die bundesrätliche Genehmigung des Richtplans müssten Kanton und Gemeinden dafür sorgen, dass ihre Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre angepasst würden. Es sei daher offen, ob und in welchem Umfang die Gemeinde X. _____ allenfalls auszonen müsse. Bevor dies nicht geschehen sei, sei jegliche Baubewilligung für Wohnungen in X. _____ verfassungswidrig. Ab dem 11. März 2012 habe die Gemeinde X. _____ ihren Zonenplan an Art. 75b BV und Art. 8 RPG anpassen müssen, was durch die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vollzogen werde. Die Gemeinde X. _____ hätte einen Zonenplan erlassen müssen, um eine rechtsgleiche Anpassung des Zonenplans an die neue Rechtslage zu garantieren. Diese Pflicht habe die Gemeinde X. _____ nicht erfüllt, der Zonenplan sei ungültig und die Baubewilligung verletze Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG. Im Urteil 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 habe das Bundesgericht festgestellt, dass bis zum Absinken des Zweitwohnungsanteils unter 20 % grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden könnten. Ein grösserer Bedarf an Erstwohnungen sei nicht ersichtlich. Deshalb seien die Wohnbaureserven der Gemeinde sehr wahrscheinlich überdimensioniert und müssten im Hinblick auf Art. 15 RPG überprüft werden. Dies gelte mutatis mutandis auch für die Gemeinde X. _____. Auch die Gemeinde X. _____ habe keinen wesentlichen Baulandbedarf. Zumindest seit dem Inkrafttreten von Art. 75b BV bestehe für X. _____ nur ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum für Einheimische. Dieser könne in der bestehenden Bauzone erstellt werden. Bevor Baubewilligungen für Wohnungen erteilt werden dürften, werde die Gemeinde X. _____ ihre Bauzone gesamthaft reduzieren müssen, was zur

- 6 - Auszonung der Grundstücke der Bauherrschaft führe. Sodann seien die gesetzlichen Bestimmungen für bewirtschaftete Zweitwohnungen nicht eingehalten. Es sei zum jetzigen Zeitpunkt offen, ob das geplante F. _____ überhaupt realisiert werden könne. Gemäss Art. 4 ZWV seien an die touristische Bewirtschaftung hohe Anforderungen zu stellen, damit eine Umgehung der Zweitwohnungsbestimmungen verhindert werden könne. Zumindest müsse u.a. sichergestellt werden, dass der Betrieb langfristig bestehen könne, da sonst klassische Zweitwohnungen gebaut würden. Beim vorliegenden Projekt könne sich die Gemeinde X. _____ nicht nur auf Zusicherungen der Bauherrschaft abstützen, sondern müsse entsprechende Auflagen verfügen. Die Auflagen gemäss Baubewilligung seien ungenügend. Die Annahme, es handle sich vorliegend um ein wettbewerbsfähiges Resort, müsste durch ein Fachgutachten unterstützt werden. Es sei zudem kaum möglich, zwei Ferienhäuser aus einer Distanz von 5 km hotelmässig zu bewirtschaften. Der strukturierte Beherbergungsbetrieb werde immer auch durch die bauliche Einheit der Anlage charakterisiert. Schliesslich zerstörten die geplanten Bauten

das Landschaftsbild von E._____.

E. 6.1

Gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren (Satz 1). Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten (Art. 96 Abs. 1 Satz 2 KRG). Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG). Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird, wobei in diesem Fall die Einsprechenden auch zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden können (Art. 96 Abs. 2 Satz 2 und 3 KRG). Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung (Art. 96 Abs. 3 KRG).

E. 6.2

Vorliegend auferlegte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer im angefochtenen Einspracheentscheid vom 12./21. Juli 2017, mit welchem die Einsprache des Beschwerdeführers vollumfänglich abgewiesen wurde,

- 33 - die Kosten des Verfahrens von Fr. 4'000.-- (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 13 f.). Das angerufene Gericht hat mit dem vorliegenden Urteil entschieden, dass die Beschwerdegegnerin die Einsprache des Beschwerdeführers zu Recht abgewiesen hat. Folglich durfte sie dem Beschwerdeführer, so der klare Wortlaut von Art. 96 Abs. 2 Satz 2 KRG, die sich aus der Behandlung seiner Einsprache ergebenden Kosten auferlegen. Dabei ist der Entscheid der Beschwerdegegnerin, dem Beschwerdeführer die Verfahrenskosten von Fr. 4'000.-- zu überbinden, nicht zu beanstanden. Dem steht auch BGE 143 II 467 (ergangen im abstrakten Normenkontrollverfahren über eine kantonale jurassische Regelung) nicht entgegen, wonach Einsprechern die Kosten des Einspracheverfahrens ausser bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung, die einer widerrechtlichen Handlung gleichkommt, grundsätzlich nicht aufzuerlegen sind (E.2). Im Urteil R 17 55 vom 10. April 2018 (E.9b) hat das Verwaltungsgericht nämlich entschieden, dass dieser Entscheid nicht zur Unanwendbarkeit von Art. 96 KRG führe, mithin die Mitwirkungsrechte von Einsprechern gewahrt sind, solange die Gemeinden von den unterliegenden Einsprechern angemessene (vernünftige) Gebühren für die reine Behandlung der sich letztlich als unbegründet erweisenden Einwände in der Einsprache erheben, und zwar nicht nur in Fällen, in denen die Einsprecher ihre eigenen subjektiven Ansichten vertreten (z.B. im Zusammenhang mit Ästhetikvorschriften) oder in denen sie in unbegründeter Weise die Tauglichkeit von Beweismitteln kritisieren, sondern auch in solchen, in denen ihre Einwände zu einer besseren rechtlichen Würdigung der Baubewilligung beitragen. Denn die Erhebung einer angemessenen Gebühr diene lediglich der Abdeckung der amtlichen Kosten (vgl. Urteil R 17 55 vom 10. April 2018 E.9b). Damit kommt das angerufene Gericht zum Schluss, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 12./21. Juli 2017 auch bezüglich der Kostenauflegung zu schützen ist.

- 34 - 7. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die angefochtene Baubewilligung sowie der angefochtene Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 12./21. Juli 2017 als rechtmässig erweisen, weshalb sie vollumfänglich zu bestätigen sind und die dagegen erhobene Beschwerde vom 8. September 2017 abzuweisen ist. 8. Bei

diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird der im Rechtsmittelverfahren unterliegende Beschwerdeführer überdies verpflichtet, den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Da der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner trotz entsprechender Aufforderung keine Honorarnote einreichte, legt das Gericht die zuzusprechende Parteientschädigung gestützt auf Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) nach Ermessen fest. Das Gericht erachtet vorliegend eine zu leistende Parteientschädigung von pauschal Fr. 2'500.-- (inkl. MWST) als angemessen. Bund, Kanton und Gemeinden 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 Beschwerdegegnerin keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist. Demnach erkennt das Gericht:

E. 7

In ihrer Vernehmlassung vom 29. September 2017 beantragte die Gemeinde X. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdeführer setze sich nicht mit der Argumentation auseinander, dass weder die Bauzonenredimensionierungspflicht noch die Anpassungen der Nutzungsplanung an den kantonalen Richtplan einer Bewilligung für das Bauvorhaben entgegenstünden. Er sage lediglich pauschal, dass bis zur Überprüfung der Ortsplanung resp. der Bauzonengrösse keine Baubewilligungen mehr erteilt werden dürften. Art. 75b BV habe aber nicht zur Folge, dass jede Baubewilligung für neue Wohnungen verfassungswidrig sei. Nach wie vor dürften Erstwohnungen oder auch Zweitwohnungen mit Nutzungsbeschränkungen gemäss der Zweitwohnungsgesetzgebung erstellt werden. Auch der ent-

- 7 - stehende kantonale Richtplan resp. die alsdann bestehende Verpflichtung der Gemeinden, ihre Bauzonen im Anschluss an die bundesrätliche Genehmigung des Richtplans dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre anzupassen, bedeute keinen Bewilligungsstopp für geplante Bauvorhaben. Die Pflicht zur Überprüfung der Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG erstrecke sich zwar auf das gesamte Gemeindegebiet. Der Beschwerdegegnerin stehe jedoch in Bezug auf eine durchzuführende Redimensionierung der Bauzonenfläche ein erheblicher Ermessensspielraum zu. In X. _____ gebe es genügend nicht baureife Baulandflächen, auch solche, welche in der Gefahrenzone oder im Gewässerraum lägen. Solche Flächen seien zuerst auszuzonen, bevor die Beschwerdegegnerin den vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben die Bewilligung verweigere und in diesem Gebiet Auszonungen in Betracht ziehe. Bei der Fraktion E. _____ handle es sich um weitgehend überbautes Gebiet. Die Parzellen 3920 und 3924 seien zwei der letzten drei noch nicht überbauten Parzellen im fraglichen Gebiet. Vor wenigen Jahren sei dort eine Quartierplanung durchgeführt worden. Es wäre daher unverhältnismässig, dem Bauvorhaben die Bewilligung zu verweigern resp. eine Planungszone zu verfügen. Zudem erfülle das vorgesehene Projekt die Anforderungen der Zweitwohnungsgesetzgebung. Es spiele keine Rolle, ob das geplante Ferienresort überhaupt gänzlich realisiert werden könne. Die Bewilligung der Ferienhäuser E. _____ 2 und E. _____ 3 hänge nicht davon ab, ob und wann das F. _____ um weitere Gästeappartements ergänzt werde. Das vorgesehene

hotelähnliche Betriebskonzept sowie das bestens aufgestellte Hotel H._____ böten hinreichend Gewähr für eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung sowie auch für die dauerhafte Bewirtschaftung der Ferienhäuser im Rahmen eines einheitlichen und wettbewerbsfähigen Betriebs. Warum eine Distanz von angeblich 5 km eine hotelmässige Bewirtschaftung verhindern solle, sei nicht ersichtlich und werde nicht begründet. Das bestehende Hotel H._____ könne als Drehscheibe für den konventionellen Feriengast fun-

- 8 - gieren. Es biete sämtliche Dienstleitungen und Infrastrukturen, welche Gäste normalerweise nutzen. Die Distanz zwischen dem Hotel und den Häusern betrage nicht 5 sondern 3.5 km und bei dieser Wegstrecke handle es sich um eine bestens ausgebaute Erschliessungsstrasse. Das ZWG verlange denn auch nicht, dass der strukturierte Beherbergungsbetrieb immer eine bauliche Einheit bilden müsse. In der Botschaft zum ZWG sei festgehalten worden, dass sich solche Anlagen in der Regel dadurch auszeichneten, dass sie eine bauliche Einheit bildeten. Zwingend sei dies nicht. Sodann habe die Beschwerdegegnerin betreffend der Sicherstellung eines langfristigen Betriebs gerade nicht auf die Zusicherungen der Bauherrschaft abgestellt. Sie habe verfügt, dass der Bewirtschaftungsvertrag für mindestens 15 Jahre abgeschlossen werde und bei vorzeitiger Kündigung eine gleichwertige Ersatzvereinbarung nachzuweisen sei. Ausserdem sei ein Erneuerungsfonds vorgesehen. Ferner stelle die Wirtschaftlichkeit des Betriebs bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 ZWG ■ im Unterschied zu Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 ZWG ■ keine gesetzliche Voraussetzung dar, weshalb es für den Antrag auf Einholung eines Fachgutachtens hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des geplanten Resorts keine Grundlage gebe. Betreffend den geltend gemachten Art. 4 ZWV sei klar, dass sich die vom Beschwerdeführer vorgebrachten diesbezüglichen Punkte darauf bezögen, dass touristisch bewirtschaftete Wohnungen in Form von Stockwerkeigentum erstellt würden. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Das zu beurteilende Projekt erfülle die derzeit geltenden Voraussetzungen für die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen. Rein hypothetische Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen in der Zukunft, wie es der Beschwerdeführer fordere, könnten der Bewilligungsfähigkeit eines aktuellen Projekts nicht entgegenstehen. Schliesslich handle es sich bei der Fraktion E._____ um einen organisch gewachsenen Weiler, welcher vor einigen Jahren einer Quartierpla-

- 9 - nung unterzogen worden sei. Die Überbauung der praktisch letzten beiden unüberbauten Parzellen könne nicht zu einer Zerstörung des Landschaftsbilds führen.

E. 8

Am 2. Oktober 2017 beantragten B._____, C._____ und D._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Das Baugesuch erfülle die Voraussetzungen gemäss ZWG und auch raumplanerische Aspekte stünden der Realisierung dieses Projekts aufgrund von Art. 75 und Art. 75b BV nicht entgegen. Vorliegend gehe es um ein Vorhaben gemäss Art. 7 ZWG und nicht um eines nach Art. 8 ZWG. Gemäss Bewirtschaftungsvertrag sollten die neu zu erstellenden Gebäude die Funktion einer Betriebsstätte erfüllen und die hotelmässigen Dienstleitungen hätten in den Vordergrund zu treten. Die Bewirtschaftung werde im Bewirtschaftungsvertrag ausführlich geregelt. Eine Individualisierung sei nicht zulässig und die Eigennutzung gemäss Gesetz beschränkt. Zudem werde ein Anteil der Beherbergungseinnahmen zurückbehalten und nicht ausgezahlt (Erneuerungsfonds). Die Objekte sollten schliesslich

national und international an- geboten werden. Die vertraglichen Bestimmungen und die Auflagen der Beschwerdegegnerin erfüllten die gesetzlichen Anforderungen. Weitere Auflagen seien nicht zu erfüllen und ein Fachgutachten sei ebenfalls nicht notwendig. Das Bauprojekt halte zudem sämtliche Bestimmungen des Quartierplans E._____ ein. Die Grundstücke seien vollständig erschlossen und baureif. Die Beschwerdegegnerin werde andernorts Baulandreserven verkleinern, falls dies notwendig sei. Sodann sehe die kantonale Richtpla- nanpassung für die Fraktion E._____ kein Auszoningspotenzial vor. Schliesslich werde das Landschaftsbild durch die geplanten Bauten nicht zerstört. Das Bauvorhaben halte die Gestaltungsvorschriften des Quartier- plans für E._____ und auch die weiteren gesetzlichen Vorgaben ein. Die zwei geplanten Objekte fügten sich harmonisch in das Landschafts- und Siedlungsbild ein.

- 10 -

E. 9

Am 26. Oktober 2017 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen bis- herigen Anträgen und Ausführungen fest. Zusätzlich brachte er vor, dass vorliegend die drei Voraussetzungen eines strukturierten Beherbergungs- betriebs gemäss Art. 4 ZWV fehlten.

E. 10

Ebenfalls am 26. Oktober 2017 reichte der beschwerdeführerische Rechts- vertreter dem Gericht seine Honorarnote ein.

E. 11

Am 6. November 2017 hielt die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest und vertiefte ihre bereits dargelegten Standpunkte.

E. 12

Am 8. November 2017 hielten auch die Beschwerdegegner duplicando an ihren Anträgen und Ausführungen fest. Eine Honorarnote wurde seitens des beschwerdegegnerischen Rechtsvertreters nicht eingereicht.

E. 13

Mit Schreiben vom 30. April 2018 forderte der Instruktionsrichter die Be- schwerdegegnerin auf, das im angefochtenen Einspracheentscheid er- wählte Konzept mit dem Reglement für die Nutzung der Gästeapparte- ments im F._____ einzureichen, was diese fristgerecht am 7. Mai 2018 er- ledigte, jedoch zu bedenken gab, dass diese Unterlagen durch den Bewirt- schaftungsvertrag überholt seien. Sie seien nicht Bestandteil des Einspra- cheentscheids oder der Baubewilligung und somit nicht von Relevanz.

E. 14

Am 8. Mai 2018 sandte das Gericht das Konzept sowie das Nutzungsre- glement dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnern zur freiwilli- gen Stellungnahme bis zum 22. Mai 2018 zu, wovon die Beschwerdegeg- ner innert gesetzter Frist keinen Gebrauch machten. Der Beschwerdefüh- rer dagegen hielt am 22. Mai 2018 fest, das Konzept sowie das Nutzungs- reglement seien Grundlage der Begründung des angefochtenen Einspra-

- 11 - cheentscheids. Die Rücknahme dieser zwei entscheidwesentlichen Unter- lagen ändere den Einspracheentscheid ab. Dabei handle es sich um einen Widerruf gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. b VRG. Folglich sei das Verfahren als gegenstandslos unter Kostenfolge zulasten

der Beschwerdegegnerin ab- zuschreiben.

E. 15

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenös- sischem Recht endgültig sind. Angefochten ist vorliegend einerseits der Einspracheentscheid vom 12. Juli 2017, mitgeteilt am 21. Juli 2017, mit wel- chem die Beschwerdegegnerin die Einsprache des heutigen Beschwerde- führers abwies. Andererseits ist der Bauentscheid der Beschwerdegegnerin vom 12. Juli 2017, mitgeteilt am 21. Juli 2017, angefochten, mit welchem diese die von den Beschwerdegegnern nachgesuchte Baubewilligung zur Erstellung zweier Ferienhäuser auf den Parzellen 3924 (E._____ 2) und 3920 (E._____ 3) unter Bedingungen und Auflagen erteilte. Diese Ent- scheid sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Die Beschwerde vom 8. September 2017 wurde unter Berücksichtigung der Gerichtsferien zudem form- und fristgerecht eingereicht (Art. 38 Abs. 1 und 2, Art. 39 Abs. 1 lit. b und Art. 52 Abs. 1 VRG). Auf die Legitimation des

- 12 - Beschwerdeführers zur Beschwerdeerhebung wird in E.3.2 näher einge- gangen. 2.1. Vorliegend reichte die Beschwerdegegnerin dem streitberufenen Gericht auf dessen Aufforderung hin mit Schreiben vom 7. Mai 2018 das im ange- fochtenen Einspracheentscheid in Ziff. 22 auf S. 8 erwähnte Konzept mit dem Reglement für die Nutzung der Gästeappartements im F._____ ein. Gleichzeitig teilte sie mit, diese Unterlagen seien nicht Bestandteil des Ein- spracheentscheids oder der erteilten Baubewilligung und somit auch nicht von Relevanz. Demgegenüber führte der Beschwerdeführer in seinem Schreiben vom 22. Mai 2018 an das Verwaltungsgericht aus, dass das Konzept sowie das Reglement Grundlage der Begründung des angefoch- tenen Einspracheentscheids seien. Dies gehe klar aus Ziff. 22 S. 8 des angefochtenen Einspracheentscheids hervor. Die Rücknahme dieser zwei entscheidwesentlichen Unterlagen durch das Schreiben vom 7. Mai 2018 ändere den Einspracheentscheid ab, wobei es sich um einen Widerruf gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. b VRG handle. Folglich sei das Verfahren als gegenstandslos unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegnerin ab- zuschreiben. 2.2. In Ziff. 22 auf S. 8 des angefochtenen Einspracheentscheids hielt die Be- schwerdegegnerin aufgrund des ihr vorliegenden Konzepts und Regle- ments für die Nutzung der Gästeappartements im F._____ sowie des Be- wirtschaftungsvertragsentwurfs vom 28. Oktober 2016 fest, vor diesem Hintergrund gelte es zu prüfen, ob und gegebenenfalls mit welchen zusätz- lichen Auflagen die vorgesehenen Bauprojekte den Anforderungen der Zweitwohnungsgesetzgebung gerecht würden und demnach als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen bewilligt werden könnten (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 8). Diese Prüfung nahm die Beschwerdegegnerin in der Folge vor und verfügte in der erteilten Baubewilligung vom 12./21.

- 13 - Juli 2017 die betreffenden Auflagen (vgl. Akten des Beschwerdeführers. 1 S. 8 ff. und 2 S. 2 f.). Somit sind Konzept und Nutzungsreglement im gemäss Baubewilligung

modifizierten Bewirtschaftungsvertrag aufgegeben. Insoweit bilden Konzept und Nutzungsreglement (materiell) nach wie vor die Grundlage der erteilten Baubewilligung. Die dargelegte Argumentation des Beschwerdeführers in seinem Schreiben vom 22. Mai 2017 ist demnach unbehelflich. Es handelt sich vorliegend nicht um einen Widerruf der beiden Dokumente Konzept und Reglement. 3. Sodann beantragt der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, ihre Nutzungsordnung, namentlich die Bauzonengrösse, zu überprüfen sowie anzupassen und hierfür eine Planungszone festzusetzen. 3.1. Bauzonen sind im Nutzungsplan so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG kann ein Grundeigentümer die Überprüfung und gegebenenfalls die Anpassung der Nutzungsordnung an veränderte Verhältnisse verlangen, wenn er ein eigenes schutzwürdiges (tatsächliches oder rechtliches) Interesse daran hat. Dies ist insb. der Fall, wenn die geltende Zonenplanung ihn in der Nutzung seines Grundstücks einschränkt und kein genügendes öffentliches Interesse mehr an der Aufrechterhaltung der Eigentumsbeschränkung besteht. Eine Anpassung der Nutzungsordnung kann aber auch in Bezug auf benachbarte Grundstücke verlangt werden, deren Überbauung die Nutzung der eigenen Liegenschaft (rechtlich oder tatsächlich) beeinträchtigen könnte. Dagegen steht Personen, die lediglich ein allgemeines Interesse an der Anpassung der Nutzungsordnung geltend machen, ohne Bezug zur eigenen Grundstücksnutzung, von Bun-

- 14 - desrechts wegen kein Initiativrecht zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_598/2013 vom 6. Dezember 2013 E.2 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 140 II 25). Das kantonale Recht kann eine weitergehende Antragsbefugnis vorsehen, sofern damit der bundesrechtliche Grundsatz der Planbeständigkeit nicht in Frage gestellt wird. Im Kanton Graubünden ist dies nicht der Fall: Art. 47 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) sieht vor, dass der Gemeindevorstand über Anträge von Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen über die Einleitung eines Ortsplanungsverfahrens entscheidet. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Rechnung tragen, wonach der Grundeigentümer unter gewissen Bedingungen gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung der bestehenden Nutzungsplanung erheben kann, namentlich dann, wenn die geltende Planung schon älter ist und sich die Verhältnisse seit Erlass der Planung erheblich geändert haben (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_598/2013 vom 6. Dezember 2013 E.2.1 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 140 II 25). 3.2. Zu untersuchen ist, ob auch der Beschwerdeführer eine Anpassung der Nutzungsordnung wie beantragt verlangen und gegen den abschlägigen Entscheid der Beschwerdegegnerin Beschwerde erheben kann. Dabei ist wesentlich, dass der Beschwerdeführer als beschwerdeberechtigte Organisation im Bereich des Natur- und Heimatschutzes nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) (vgl. Anhang der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO; SR 814.076]) zur Beschwerde gegen Verfügungen befugt ist, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft

- 15 - (BV; SR 101) und Art. 2 NHG ergehen (vgl. BGE 139 II 271 E.3). Beim Gesuch über Anträge zur Überprüfung und Redimensionierung der Bauzonen in einer Gemeinde geht

es um die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus. Das Bundesgericht hat in BGE 139 II 271 ausgeführt, dass die Sicherstellung der Plafonierung des Zweitwohnungsbaus gemäss Art. 75b BV eine Bundesaufgabe darstellt, die der Schonung der Natur und Landschaft dient (E.11). Ohne Frage ist auch die vorliegend zu beurteilende Anwendung der Zweitwohnungsgesetzgebung ■ wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt ■ eine solche Bundesaufgabe. Somit ist der Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung bezüglich beider Anträge legitimiert. 3.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Beschwerdegegnerin habe ihre Nutzungsplanung an die neuen raumplanungsrechtlichen Bestimmungen anzupassen und hierfür eine Planungszone gemäss Art. 27 RPG zu erlassen. Da dies bislang nicht erfolgt sei, fusse die angefochtene Baubewilligung auf einem ungültigen Zonenplan und verletze Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG. Gemäss Art. 75b BV seien jegliche Baubewilligungen für Wohnungen verfassungswidrig, solange die Beschwerdegegnerin ihren Grundzonenplan nicht an die Erfordernisse von Art. 75b BV angepasst und insb. ihre Bauzonen reduziert habe. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, zielen die beschwerdeführerischen Anträge betreffend Überprüfung der Ortsplanung bzw. der Bauzonengrösse und Erlass einer Planungszone auf einen Baustopp ab. Eine solche Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Grundrechtseinschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich sein muss und dem Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung zumutbar ist (vgl. Urteil des Bun-

- 16 - desgerichts 1C_287/2011 vom 25. November 2011 E.3.1). Wie nachfolgend aufgezeigt wird, wäre ein solcher Baustopp im konkreten Fall unverhältnismässig und somit unzulässig. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers trifft es zunächst nicht zu, dass die Annahme der Zweitwohnungsinitiative bzw. von Art. 75b BV zur Folge hat, dass jede Baubewilligung für neue Wohnungen verfassungswidrig ist. Inwiefern sich dies direkt aus Art. 75b BV als nähere Präzisierung von Art. 75 BV und aus Art. 21 Abs. 2 RPG ergeben soll, erschliesst sich dem angerufenen Gericht nicht. Auch wenn in der Gemeinde X._____ der Zweitwohnungsanteil unbestrittenermassen mehr als 20 % beträgt, ist es ■ wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt ■ nach wie vor zulässig, Erstwohnungen sowie Zweitwohnungen mit Nutzungsbeschränkung gemäss der geltenden Zweitwohnungsgesetzgebung zu erstellen (vgl. nachfolgend E.4.1). Sodann hat die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Einspracheentscheid in Anbetracht der Ausführungen in BGE 140 II 25 zutreffend dargelegt, dass sie infolge der Zweitwohnungsinitiative bzw. gestützt auf den damit einhergehenden Rückgang der Wohnbaunachfrage gehalten sein wird, ihre Bauzonen im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision im Sinne von Art. 15 RPG zu überprüfen und im Falle einer Überdimensionierung zu verkleinern (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 5). Die Beschwerdegegnerin hat allerdings ebenfalls aufgezeigt, dass dieser Umstand auf die vorliegend zu beurteilenden Baugesuche keinen Einfluss hat. Obschon die Überprüfung der Bauzonengrösse eine Gesamtchau aller Bauzonen voraussetzt (vgl. BGE 140 II 25 E.4.4), steht der Beschwerdegegnerin in Bezug auf eine durchzuführende Redimensionierung der Bauzonenfläche nämlich ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Nach Angaben der Beschwerdegegnerin sind in der Gemeinde X._____ noch genügend nicht erschlossene und nicht baureife Baulandflächen vorhanden, auch solche, welche in der Gefahrenzone oder im Gewässerraum lie-

- 17 - gen (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 5 und Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 29. September 2017 S. 4). Vor diesem Hintergrund und insb. in Anbetracht des dargelegten Ermessensspielraums der Beschwerdegegnerin ist es nicht zu beanstanden, wenn sie solche Bau- landflächen im Bedarfsfall zuerst auszont, bevor sie den vorliegend zu be- urteilenden Bauvorhaben gestützt auf eine allfällige, aus der Annahme der Zweitwohnungsinitiative resultierende Redimensionierungspflicht die Be- willigung verweigert und im entsprechenden Gebiet Auszonungen in Be- tracht zieht. Dies muss umso mehr gelten, als die Beschwerdegegnerin ausführt, dass es sich im Gegensatz zu der in BGE 140 II 25 beurteilten Situation bei der zu X._____ gehörenden Fraktion E._____ um weitgehend überbautes Gebiet handle. Die beiden Parzellen 3920 und 3924 seien zwei der letzten drei Parzellen, welche im fraglichen Gebiet noch nicht überbaut seien. Die besagten Parzellen seien ausserdem voll erschlossen und auch in planungsrechtlicher Hinsicht als baureif zu qualifizieren. In der Fraktion E._____ sei zudem vor wenigen Jahren ein Quartierplanverfahren durch- geführt worden (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 4 f. und Vernehm- lassung der Beschwerdegegnerin vom 29. September 2017 S. 5). Somit würde es sich als unverhältnismässig erweisen, das Gebiet E._____ mit einem Baustopp (in Form einer Planungszone) zu belegen. Demnach ist davon abzusehen, die Beschwerdegegnerin zur Durchführung einer Orts- planungsrevision zu verpflichten bzw. die vorliegend zu beurteilenden Bau- projekte aus diesem Grund nicht zu bewilligen. An dieser Beurteilung ver- mögen die Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der Erlass einer Planungszone unter Umständen eine Pflicht von Bundesrechts wegen sein könne und die mit Art. 75b und Art. 197 Ziff. 9 BV eingeführte Rechtsände- rung alle Parzellen der Gemeinde gleichermassen betreffe und unter Um- ständen eine Änderung des kommunalen Rechts bedinge, nichts zu än- dern. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, zeigen diese Ein- wände vielmehr, dass sich der Beschwerdeführer mit der entsprechenden

- 18 - Argumentation im angefochtenen Einspracheentscheid nicht auseinander- gesetzt hat. Unbehelflich ist sodann auch der Hinweis des Beschwerdefüh- rers auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016. Denn die Beschwerdegegnerin hat das, was der Beschwerdeführer mit der Wiedergabe von Erwägung 3.5 des besagten Urteils zum Ausdruck bringen will ■ nämlich dass die Wohnbaureserven der Beschwerdegegnerin zufolge der durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative verminderten Wohn- baunachfrage mit grosser Wahrscheinlichkeit überdimensioniert seien und im Hinblick auf Art. 15 RPG überprüft werden müssten ■ im angefochtenen Einspracheentscheid bereits abgehandelt und dabei zutreffend ausgeführt, dass eine allfällige Bauzonenredimensionierungspflicht einer Bewilligungs- erteilung vorliegend nicht entgegenstehe (vgl. vorne S. 15 f. und Akten des Beschwerdeführers 1 S. 4 ff.). Ebenfalls steht der von der Regierung des Kantons Graubünden am

E. 20

März 2018 beschlossene kantonale Richtplan "Siedlung" (KRIP-S) bzw. die alsdann bestehende Verpflichtung der Gemeinden, ihre Bauzonen im Anschluss an die bundesrätliche Genehmigung des Richtplans dem vor- aussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre anzupassen, einer Bewilli- gungserteilung für die geplanten Bauvorhaben nicht entgegen. Einerseits bewirkt diese künftige Pflicht der Gemeinden keinen Baubewilligungsstopp für geplante Bauvorhaben, zumal sie keine Vorwirkung entfaltet. Andererseits ist ■ wie bereits dargelegt (vgl. vorne S. 15 f.) ■ darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdegegnerin bei einer alsdann allenfalls vorzunehmenden Re- dimensionierung der

Bauzonen ein erhebliches Ermessen zukommt und ihr genügend nicht erschlossene oder nicht baureife Bauzonenflächen für die Auszonung zur Verfügung stehen. Schliesslich ist mit den Beschwerdegegnern festzuhalten, dass gemäss KRIP-S für die Fraktion E. _____ kein Auszonungspotenzial ausgewiesen wird und sich die fraglichen Parzellen 3920

- 19 - und 3924 im festgelegten Siedlungsgebiet befinden (vgl. Akten der Beschwerdegegner 3). 3.4. Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass weder die aus der Annahme der Zweitwohnungsinitiative resultierende Bauzonenredimensionierungspflicht noch die bevorstehende Anpassung der Nutzungsplanung an den KRIP-S der Erteilung einer Baubewilligung für die geplanten Bauprojekte entgegenstehen. 4. Ferner rügt der Beschwerdeführer, dass die strittigen Bauvorhaben auch im Lichte der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht zulässig seien. Demgegenüber hat die Beschwerdegegnerin die Voraussetzungen der Zweitwohnungsgesetzgebung als gegeben betrachtet und die zwei Ferienhäuser auf den Parzellen 3924 (E. _____ 2) und 3920 (E. _____ 3) mit Baumentscheid vom 12./21. Juli 2017 als touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs unter Bedingungen und Auflagen bewilligt. Zu prüfen ist somit, ob die nachgesuchten Bauprojekte mit der Zweitwohnungsgesetzgebung vereinbar sind. 4.1. Am 11. März 2012 ist Art. 75b BV betreffend Zweitwohnungen in Kraft getreten. Seit dem 1. Januar 2016 sind sodann das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) sowie die Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) in Kraft. Art. 75b Abs. 1 BV sieht einen maximalen Anteil an Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche von 20 % vor. Vorliegend wird von der Beschwerdegegnerin nicht bestritten, dass sie einen erheblichen Anteil an Zweitwohnungen aufweist, weshalb davon auszugehen ist, dass der maximale Wert von 20 % überschritten ist. Damit können in der Gemeinde X. _____ bis zum Absinken des Zweitwohnungsanteils unter 20 % grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewil-

- 20 - ligt werden (Art. 6 Abs. 1 ZWG). Vorbehalten bleibt gemäss Art. 6 Abs. 2 ZWG die Erstellung neuer Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 lit. b und nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG. Nach Massgabe von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG können Wohnungen als touristisch bewirtschaftete Wohnungen bewilligt werden. Eine Wohnung gilt nach Art. 7 Abs. 2 ZWG dann als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird, ferner nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs genutzt wird (lit. b). Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb liegt nach Art. 4 ZWV dann vor, wenn der Betrieb hotelmässige Dienstleitungen und Infrastrukturen umfasst, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (lit. a), wenn er ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweist (lit. b) und die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt ist (lit. c). Im Folgenden ist auf die genannten Voraussetzungen näher einzugehen und ihre Erfüllung zu prüfen. 4.2. Bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen muss eine gewisse Intensität der Nutzung sichergestellt sein. Sie müssen daher dauerhaft, d.h. während den Haupt- und Nebensaisonzeiten, im Markt angeboten werden (vgl. Vollzugshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden [DVS] zum ZWG und zur ZWV vom Juni 2016 S. 14). Die Eigennutzung der Wohnungen (Nutzung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer, deren oder dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich) bleibt dabei möglich, pro

Hauptsaison sollte diese allerdings höchstens während drei Wochen stattfinden (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, BBl 2014 2287, 2304). Weiter ist es möglich, dass die genannten Personen die Wohnung über die im Voraus fix vereinbarte Eigennutzung hinaus mieten dürfen, wobei dies dann aber wie bei einem gewöhnlichen Gast mit den entsprechen-

- 21 - den Konditionen zu erfolgen hat (vgl. PFAMMATTER, in: WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], Handkommentar zum Zweitwohnungsgesetz [ZWG] ■ unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], Bern 2017, Art. 7 Rz. 28). Die Wohnungen dürfen zudem ausschliesslich für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen und nicht für die dauerhafte Vermietung vorgesehen sein. Zur Konkretisierung kann etwa die Verordnung über die Förderung der Beherbergungswirtschaft (VFB; SR 935.121), welche sich auf strukturierte Beherbergungsbetriebe bezieht, herangezogen werden (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 16). Gemäss dem erläuternden Bericht des Bundesrates zu dieser Verordnung kann bei einer Aufenthaltsdauer von im Mittel bis zu zwei Wochen und von höchstens 90 Tagen von einer kurzzeitigen Beherbergung von Gästen gesprochen werden (vgl. erläuternder Bericht des Bundesrates zur VFB vom Februar 2015 S. 10). Unter einem Angebot zu markt- und ortsüblichen Bedingungen werden schliesslich Wohnungen verstanden, die attraktiv sind und die den lokalen Preisverhältnissen Rechnung tragen (vgl. BBl 2014 2287, 2303; Vollzugshilfe DVS S. 15). Gemäss Ziff. 10 i.V.m. Ziff. 11 des Bewirtschaftungsvertrags ist die Eigenbelegung durch den Eigentümer, dessen Ehepartner, deren Eltern und Nachkommen mit Ehegatten und Kindern während der Wintersaison auf drei Wochen beschränkt. Weitere Angehörige, welche das Vertragsobjekt während der Hochsaison beanspruchen, bezahlen gemäss Ziff. 10 des Bewirtschaftungsvertrags die gleiche Entschädigung wie Fremdgäste (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 5). Diese vertragliche Regelung ist mit den vorhin gemachten Ausführungen insofern im Einklang, als die Eigennutzung in der Hochsaison auf drei Wochen beschränkt ist. Hingegen werden in der Botschaft zum ZWG auch Freunde und Bekannte ■ mithin weitere Angehörige ■ unter die Eigennutzung subsumiert. Diese Abweichung ist jedoch nicht zu korrigieren, zumal mit der vorliegenden Ausgestaltung des Bewirtschaftungsvertrags sichergestellt ist, dass die Ferienhäuser

- 22 - nicht direkt durch die Eigentümer vermietet werden dürfen (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 5) und weitere Angehörige die gleiche Entschädigung wie Fremdgäste zu bezahlen haben. In Präzisierung der vertraglichen Bestimmungen hinsichtlich der Eigenbelegung hat die Beschwerdegegnerin allerdings zu Recht ausgeführt, dass die Dauer der Hochsaison nicht ins Ermessen der Bewirtschafterin gestellt werden dürfe, sondern in Ziff. 11 des Bewirtschaftungsvertrags auf Mitte Dezember bis Mitte März festzusetzen sei (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 12 und 2 S. 3). Mit der Beschwerdegegnerin ist sodann festzuhalten, dass die Eigennutzung während der Nebensaison ebenfalls nicht voraussetzungslos möglich ist, zumal die Ferienhäuser ■ wie bereits dargelegt (vgl. vorne S. 19) ■ während längerer Zeit, d.h. während der Haupt- und Nebensaison, im Markt angeboten werden müssen. Folglich ist die von der Beschwerdegegnerin verfügte Auflage, dass die Eigenbelegung während der Nebensaisonzeit entsprechend den normalen Buchungsmodalitäten für Fremdgäste zu erfolgen hat, nicht zu beanstanden (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 12 und 2 S. 3). Laut Ziff. 7.1 des Bewirtschaftungsvertrags werden die Ferienhäuser den Gästen tage- (mindestens zwei Nächte) und wochenweise vermietet (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin

3 S. 4). Diese vertragliche Regelung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Um allerdings eine dauerhafte Vermietung der Ferienhäuser zu verhindern (vgl. vorne S. 20), hat die Beschwerdegegnerin zu Recht die Auflage verfügt, dass in Ziff. 7 des Bewirtschaftungsvertrags eine maximal zulässige Mietdauer von 90 Tagen vorzusehen ist (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 12 und 2 S. 3). Ebenfalls wird in Ziff. 7 des Bewirtschaftungsvertrags festgehalten, dass die Bewirtschafterin die Beherbergungsentschädigung in Anlehnung an Erfahrungswerte mit den Eigentümern festlegt, wobei Anpassungen an ver-

- 23 - änderte Marktverhältnisse bzw. saisonale Schwankungen ausdrücklich vorbehalten sind (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 4). Zudem ist ■ wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt ■ mit dem in Ziff. 5 und Ziff. 8 des Bewirtschaftungsvertrags vorgesehenen Sanierungsfonds gewährleistet, dass sich die Ferienhäuser stets in einem einwandfreien Zustand befinden (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 3 und 5). Vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen ergibt sich somit, dass die strittigen Ferienhäuser dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden (vgl. Art. 7 Abs. 2 ZWG). 4.3. Da touristisch bewirtschaftete Wohnungen primär dem kommerziellen Ziel der Drittvermietung dienen, dürfen sie nicht individuell ausgestaltet sein. D.h., die Wohnungen sind nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümerin oder den Eigentümer und deren oder dessen individuelle Bedürfnisse zugeschnitten, sondern die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung der Wohnungen sind einheitlich oder gründen auf einem gemeinsamen Konzept (vgl. BBl 2014 2287, 2304; Vollzugshilfe DVS S. 14). Ziff. 5 des Bewirtschaftungsvertrags verbietet den Eigentümern der Ferienhäuser, ihre Einheit individuell auszugestalten. Vielmehr sind sie an die von der Bewirtschafterin vorgegebene identische und standardisierte Einrichtung (Geschirr, Wäsche etc.) gebunden. Zudem soll für den Unterhalt und Ersatz der Infrastruktur ein Sanierungsfonds eingerichtet werden, welcher durch die Beherbergungseinnahmen gespeist wird (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 3). Damit ist im Einklang mit Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG gewährleistet, dass die nachgesuchten Ferienhäuser nicht auf die persönlichen Bedürfnisse der Eigentümer zugeschnitten werden.

- 24 - 4.4. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs zu bewirtschaften (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG). Zunächst muss der Betrieb gemäss Art. 4 lit. a ZWV hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen umfassen, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden. Dabei soll es sich um Dienstleistungen und Infrastrukturen handeln, die üblicherweise von Hotels angeboten werden, wie z.B. Rezeption, Zimmerdienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume [...]; entscheidend ist, dass solche Dienstleistungen angeboten werden und dass sie von den Gästen in Anspruch genommen werden können (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 35; Vollzugshilfe DVS S. 15). Sodann gehört zu einem hotelähnlichen Betriebskonzept nach Art. 4 lit. b ZWV die Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen (vgl. vorne S. 20). Als Beispiele sind Hotels sowie hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts, Ferienresorts und Feriendörfer zu nennen (vgl. BBl 2014 2287, 2304). Schliesslich sieht Art. 4 lit. c ZWV vor, dass die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt sein muss. Es soll ein einheitliches Management des Betriebs bestehen (vgl. Vollzugshilfe DVS S. 15). Die Anlagen zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie

eine bauliche Einheit bilden (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume angeboten werden, die von den Gästen mitbenutzt werden können. Die Grösse und Struktur der Anlage sollen eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben kann, wobei eine minimale Grösse des Betriebs vorausgesetzt wird (vgl. BBl 2014 2287, 2304). In der Lehre wird diesbezüglich Art. 1 Abs. 2 lit. d VFB herangezogen, wonach ein strukturierter Beherbergungsbetrieb in der Regel mindestens 15 Zimmer oder 30 Betten aufweist (vgl. ALIG, Das Zweitwohnungsgesetz, in: ZBl 117/2016, S. 236).

- 25 - Ziff. 4 des Bewirtschaftungsvertrags sieht vor, dass die Bewirtschafterin eine Vielzahl von Leistungen erbringt und somit quasi als "Drehscheibe" für den konventionellen Feriengast fungiert. So werden sämtliche Besuche von der Buchung über die Anreise und die Betreuung bis zur Abreise über die zentrale Rezeption der Bewirtschafterin abgewickelt, während Direktvermietungen durch den Eigentümer gemäss Ziff. 9 des Bewirtschaftungsvertrags ausdrücklich ausgeschlossen sind. Die Bewirtschafterin ist zudem für die Bereitstellung der Ferienhäuser sowie den Zimmer- und Reinigungsservice besorgt und bietet ein internes Restaurant, diverse sportliche Outdooraktivitäten sowie ein Erholungsprogramm an (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 2 f. und S. 5; https://www.hotel-H.____.ch/ [zuletzt besucht am 27. August 2018]). Des Weiteren werden die Ferienhäuser gemäss Ziff. 6.1 des Bewirtschaftungsvertrags auf dem nationalen und internationalen Markt angeboten, wobei sich die Bewirtschafterin professioneller Buchungssysteme bedient und über den Einsatz der Werbemittel entscheidet (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 4). Somit bietet die Bewirtschafterin den Gästen der Ferienhäuser über das von ihr betriebene Hotel H.____ diverse hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen an, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (vgl. Art. 4 lit. a ZWV). Ausserdem bietet dieses hotelähnliche Betriebskonzept nach dem Gesagten Gewähr für eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung und letztlich auch für eine dauerhafte Bewirtschaftung der Ferienhäuser im Rahmen eines einheitlichen und wettbewerbsfähigen Betriebs (vgl. Art. 4 lit. b und c ZWV). Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. So geht zunächst sein Einwand, wonach zum jetzigen Zeitpunkt offen sei, ob das geplante Ferienresort überhaupt gänzlich realisiert werden könne, insb. das Projekt im Raum G.____ dürfte kaum je bewilligt werden, ins Leere. Wie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner zu Recht ausführen, ist nämlich un-

- 26 - erheblich, ob und wann das F.____ um weitere Gästeappartements ergänzt wird, zumal auch ohne die Überbauung E.____ 1 von einem wettbewerbsfähigen und gewinnbringenden Ferienresort ausgegangen werden kann. Entsprechend hat die Beschwerdegegnerin denn auch als Auflage verfügt, dass die Entstehung des F.____s nicht davon abhängen darf, dass auch die geplante Überbauung auf Parzelle 956 (E.____ 1) zur Beherbergung von konventionellen Hotelgästen zur Verfügung gestellt wird (vgl. Akten des Beschwerdeführers 2 S. 3). Soweit sich der Beschwerdeführer daran stört, dass die Gäste zur Beanspruchung der hotelmässigen Dienstleistungen nicht verpflichtet sind, erweist sich seine Kritik ebenfalls als unbegründet. Zwar besteht hinsichtlich der Benützung der Rezeption insofern eine faktische Verpflichtung, als diese bei der An- und Abreise sowie bei weiteren Abläufen und organisatorischen Fragen zwingend beansprucht werden muss.

Darüber hinaus kann aber ■ wie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner zutreffend ausführen ■ nicht verlangt werden, dass touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nur bewilligt werden können, wenn die Gäste verpflichtet sind, im Restaurant der Bewirtschafterin zu speisen oder andere Einrichtungen (z.B. Wellnessbereich) zwingend zu benutzen. Wie bereits dargelegt (vgl. vorne S. 22 f.), ist denn auch lediglich entscheidend, dass Dienstleistungen angeboten werden und von den Gästen tatsächlich in Anspruch genommen werden können. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kann ferner in Anbetracht des dargelegten hotelähnlichen Betriebskonzepts keine Rede davon sein, dass die strittigen Ferienhäuser Plattformwohnungen darstellen, welche sich nur auf die kommerzielle Vermietung beschränken. Ebenfalls ist der Einwand des Beschwerdeführers, wonach die Distanz zwischen den Ferienhäusern und dem Hotel H._____ von angeblich 5 km eine hotelmässige Bewirtschaftung verhindere, unbehelflich. Zwar könnte man sich durchaus fragen, ob die Entfernung von mindestens 3.5 km nicht etwas gar weit ist. Nachdem aller-

- 27 - dings das ZWG in Art. 7 (im Gegensatz zu Art. 8 ZWG) diesbezüglich nichts enthält und die Botschaft zum ZWG ■ wie bereits dargelegt (vgl. vorne S. 23) ■ ausführt, dass sich die Anlagen in der Regel dadurch auszeichnen, dass sie eine bauliche Einheit bilden, in der auch Gemeinschaftseinrichtungen angeboten werden, die von den Gästen mitbenutzt werden können, stellt die bauliche Einheit bei den Bewilligungen nach Art. 7 ZWG lediglich ein sekundäres Merkmal dar, auch neben der Anforderung, dass die Grösse und die Struktur der Anlage eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein sollen, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben kann. Dies ist vorliegend geschehen, auch wenn zwischen den Ferienhäusern und dem Hotel H._____ eine gewisse Entfernung liegt. Die Überwindung der Distanz kann ja bspw. auch mittels hoteleigenem Transport erfolgen. Bezüglich der Betriebsgrösse ist des Weiteren festzuhalten, dass das Hotel H._____ über 15 Doppelzimmer verfügt und die geplanten Ferienhäuser noch weitere Betten aufweisen werden, weshalb der Betrieb auch vor diesem Hintergrund den an ihn gestellten Anforderungen zu genügen vermag (vgl. https://www.hotel-H._____.ch/zimmer, zuletzt besucht am 24. August 2018). Schliesslich erweisen sich auch die Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach ein langfristiger Betrieb nicht sichergestellt sei und sich die Beschwerdegegnerin nicht nur auf die Zusicherungen der Beschwerdegegnerin abstützen könne, sondern mittels Auflagen sicherzustellen habe, dass keine kalten Betten entstünden, als unbegründet. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, hat sie diesbezüglich gerade nicht auf die Zusicherungen der Beschwerdegegner abgestellt. Vielmehr wurde ■ nebst der grundbuchlichen Absicherung des Betriebsstättenzwecks (vgl. nachfolgend E.4.7) ■ als Auflage verfügt, dass der Bewirtschaftungsvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit auszugestalten und im Falle einer vorzeitigen Kündigung eine gleichwertige Ersatzvereinbarung nachzuweisen ist (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1

- 28 - S. 9 und 2 S. 3). Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass der in Ziff. 5 und Ziff. 8 des Bewirtschaftungsvertrags vorgesehene Sanierungsfonds ebenfalls der Sicherstellung eines langfristigen Betriebs dient (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 3 S. 3 und 5). 4.5. Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass vorliegend die Voraussetzungen für die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Rahmen

eines strukturierten Beherbergungsbetriebs gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG und Art. 4 ZWV erfüllt sind. Höhere Anforderungen als das Gesetz vorsieht, kann der Beschwerdeführer nicht fordern. So können insb. ■ wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt ■ rein hypothetische Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen in der Zukunft der Bewilligungsfähigkeit eines aktuellen Bauprojekts nicht entgegenstehen. Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach heute noch offen sei, ob es noch weitere Kriterien brauche, um bei solchen Projekten eine Umgehung der Zeitwohnungsbestimmungen tatsächlich zu verhindern, zielt somit ins Leere. Soweit der Beschwerdeführer gestützt auf die Erläuterungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) zur ZWV ins Feld führt, dass beim Vorliegen von Stockwerkeigentums-Wohnungen besondere Risiken vorlägen, weshalb zusätzliche Kriterien zu beachten seien, ist er ebenfalls nicht zu hören, zumal die strittigen Ferienhäuser offensichtlich nicht als touristisch bewirtschaftete Wohnungen in Form von Stockwerkeigentum erstellt werden. 4.6. Sodann verlangt der Beschwerdeführer hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des geplanten Ferienresorts gestützt auf Art. 8 Abs. 5 ZWG i.V.m. Art. 5 ZWV einen Nachweis mittels Fachgutachten. Art. 8 Abs. 1 lit. a ZWG sieht vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % strukturierten Beherbergungsbetrieben die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1

- 29 - ZWG u.a. bewilligt werden darf, wenn der Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solche Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden kann. Zum Nachweis, dass diese Voraussetzung erfüllt ist, ist gemäss Art. 8 Abs. 5 ZWG ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen (vgl. Art. 5 ZWV). Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, sollen die geplanten Ferienhäuser vorliegend klarerweise gestützt auf Art. 7 ZWG als touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs und nicht zum Zweck der Querfinanzierung des Hotels H._____ gemäss Art. 8 ZWG erstellt werden. Art. 7 ZWG sieht denn auch ■ im Gegensatz zu Art. 8 ZWG ■ keine Regelung betreffend Einholung eines Gutachtens zur Erbringung des Nachweises der betrieblichen Wirtschaftlichkeit vor. Somit fehlt es vorliegend hinsichtlich des beschwerdeführerischen Antrags auf Einholung eines Fachgutachtens an einer gesetzlichen Grundlage. 4.7. Gemäss Art. 7 Abs. 3 ZWG ordnet die für die Baubewilligungen zuständige Behörde in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a (Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung), Abs. 2 lit. a (Einliegerwohnung) oder b (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs) ZWG an. Es handelt sich dabei um ein sog. Zweckentfremdungsverbot, das als Auflage zu einer Baubewilligung zu qualifizieren ist (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 40). Nach Art. 7 Abs. 4 ZWG weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung an, die Nutzungsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Es handelt sich dabei um die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210), die gestützt auf eine rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörde erfolgt (Art. 80 Abs. 4 der Grundbuchverordnung [GBV; SR 211.432.1]) (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 44). Die genaue Formulierung der Nutzungsauf-

- 30 - lagen wird über die Delegationsnorm von Art. 7 Abs. 5 lit. c ZWG in Art. 3 Abs. 1 lit. a-c ZWV festgelegt. Gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWV muss die Anmerkung im Grundbuch zusätzlich zur jeweiligen Wohnungskategorie den Gebäude- und Wohnungsidentifikator

(EGID und EWID) nach Art. 8 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 lit. a der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR; SR 431.841) enthalten. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG in der angefochtenen Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe angeordnet (vgl. Akten des Beschwerdeführers 2 S. 3). Sodann wird nicht nur die Nutzungsbeschränkung als solche, sondern auch der Bewirtschaftungsvertrag zwischen den Eigentümern der strittigen Ferienhäuser und der Bewirtschafterin gestützt auf Art. 90 Abs. 2 KRG im Grundbuch angemerkung (vgl. Akten des Beschwerdeführers 1 S. 13 und 2 S. 3). Da allerdings der Bewirtschaftungsvertrag noch diverser Anpassungen sowie der Genehmigung durch die Beschwerdegegnerin bedarf und auch die Baufreigabe von der Genehmigung des modifizierten Bewirtschaftungsvertrags abhängt, ist es nicht zu beanstanden, dass die Grundbuchanmerkung erst im Anschluss an die Baufreigabe und entgegen dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 4 ZWG nicht unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung veranlasst wird (vgl. Akten des Beschwerdeführers 2 S. 3).

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