

# GR\_GERICHTE R 2017 92 vom 2. Oktober 2018

GR Gerichte, 2018-10-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2017\\_92](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_92)

FR: GR\_GERICHTE R 2017 92 du 2 octobre 2018

IT: GR\_GERICHTE R 2017 92 del 2 ottobre 2018

## Regeste

Baugesuch | Baurecht

## Erwägungen

### E. 3

OG, wurde in der nächsten Ziffer (1.3) der Verfügung noch als superprovisorische vorsorgliche Massnahme verfügt und den Verfügungsadressaten eine Frist von 20 Tagen gesetzt, um sich vernehmen zu lassen. Die Ausfällung einer (Verwaltungsstraf-)Sanktion wurde vorbehalten, ebenso der Kostenentscheid. Diese Verfügung wurde mit Rechtsmittelbelehrung unter anderem zuhanden sämtlicher Eigentümer der StWEG Hotel G.\_\_\_\_\_ und dem (gemeinsamen) Rechtsvertreter der I.\_\_\_\_\_ AG, K.\_\_\_\_\_ sowie L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ eröffnet. 10. Am 28. Februar 2017 nahm der Rechtsvertreter der I.\_\_\_\_\_ AG, K.\_\_\_\_\_ sowie L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ (innert erstreckter Frist) Stellung hinsichtlich der am 28. Juni 2016 in Aussicht gestellten Verfügung. Dabei wurde ausgeführt, dass im vergangenen Jahr, noch umfangreiche Abklärungen und strategische Überlegungen im Hinblick auf die zukünftige Nutzung dieser Liegenschaft angestellt worden seien, worin auch der Grund für die ersuchte Fristerstreckung gelegen habe. Als Resultat davon, werde, sobald es die öffentliche Bauordnung (insbesondere hinsichtlich der bestehenden Planungszone) zulasse, die Nutzung der einzelnen Stockwerkeinheiten als touristische bewirtschaftete Wohnungen resp. Wohnungen im Zusammenhang mit einem strukturierten Beherbergungsbetrieb angestrebt. Dabei seien unter Umständen kleinere Stockwerkeinheiten zusammenzulegen und die eingebauten Kücheneinrichtungen vollumfänglich beizubehalten. Bezüglich der Kücheneinrichtungen wurde mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass diese in den einzelnen Stockwerkeinheiten bereits, teilweise auch nur rudimentär in der Form von Anschlüssen, vorhanden gewesen seien. Keine Umnutzung erfolge hingegen bei den StWE S52375 und S52380. Denn diese hätten bereits vollständig eingebaute Küchen aufgewiesen und seien nicht im Hinblick auf eine "Umnutzung" umgebaut worden. Diese zwei Stockwerkeinheiten, welche gemäss Grundbuch 4.5- bzw.

- 8 - 2.5-Zimmerwohnungen darstellten, seien altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG. Bezugnehmend auf die Verfügung vom 28. Juni 2016 bestünden somit gegen die beabsichtigte Verfügung der Gemeinde betreffend die Hotelnutzung keine Einwände, soweit sie nicht die zwei altrechtlichen Wohnungen (StWE S52375 und S52380) betreffen. Denn es solle (durch die getätigten Bauarbeiten) keine Umnutzung erfolgen, sondern es werde die (rechtliche) Ausgestaltung in touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen angestrebt. Das Baugesuch für die Küchenumbauarbeiten sei sodann per heutigem Datum dem Bauamt übergeben worden. 11. Das Baugesuch für die Kücheneinbauten wurde mit Eingangsdatum vom

### **E. 3.1**

Gemäss der Beschwerdeführerin mangle es der Feststellungsverfügung an einem öffentlichen Interesse und sie gehe vom unzutreffenden Sachverhalt aus, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine klassische Hotelnutzung verfügt worden sei. In der Folge wurden die tatsächlichen Verhältnisse und die Schlussfolgerung der Beschwerdegegnerin in Frage gestellt, wonach der Neubau der Liegenschaft bzw. des Hotels G.\_\_\_\_\_ bis

- 24 - und mit dem 3. OG (sowie teilweise auch das 4. OG) ursprünglich als klassische Hotelfläche bewilligt worden sei. Anlässlich des Erwerbes der Liegenschaft G.\_\_\_\_\_ habe die Käuferschaft detailliert und unter Beizug der Grundbuchunterlagen abgeklärt, ob Einschränkungen bestünden. Im Grundbuchauszug und der Stockwerkeigentumsbegründung werde von Wohneinheiten (teilweise mit Kücheneinrichtungen) gesprochen. Aufgrund dieser öffentlichen Urkunden sowie mangels anderer Anordnungen in der Baubewilligung sei die Käuferschaft im Jahre 2014 zu Recht davon überzeugt gewesen, in der Nutzung der Liegenschaft (diesbezüglich) frei zu sein, auch wenn damals ein Teil der Stockwerkeigentumseinheiten als Hotelzimmer genutzt worden sei. Des Weiteren sei Art. 90 KRG, worauf sich die Beschwerdegegnerin für die Anmerkung der von ihr erkannten klassischen Hotelnutzung bzw. der daraus resultierenden Nutzungsbeschränkung berufe, erst am 1. Januar 2006 (recte: 1. November 2005) in Kraft getreten. Im Zeitpunkt des Erlasses der Baubewilligung bzw. der Projektänderung (1999 bzw. 2002) habe also keine entsprechende gesetzliche Grundlage bestanden. Eine rückwirkende Anmerkung gemäss Art. 90 KRG entspreche auch nicht dem Wortlaut von Art. 90 Abs. 2 KRG, wonach solche Anmerkungen vor Baubeginn zu erfolgen hätten. Schliesslich sei auch für den Fall, dass das Verwaltungsgericht im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren bzw. der darauffolgenden Projektänderung (rudimentäre) Anhaltspunkte für eine "klassische Hotelnutzung" fände und diese als ausgewiesen erachtete, von der strittigen Anmerkung einer solchen Nutzungsbeschränkung auf den betroffenen StWE abzusehen. Die Anmerkung einer solchen Einschränkung, welche auf jeden Fall auf sehr wackligem Fundament stehe, sei vollkommen unnötig und sei auch für die beabsichtigte künftige Nutzung im Rahmen von bewirtschafteten Zweitwohnungen zumindest hinderlich oder könnte eine solche sogar ausschliessen. Replendo wurde weiterhin in Abrede gestellt, dass sich bloss aus Beilagen zur Baubewilligung einschneidende Nutzungsbeschränkungen wie die ausschliessliche, klassische Hotelnutzung grosser Flächen dieser Liegenschaft er-

- 25 - geben können. Sofern eine solche Nutzungsbeschränkung gewollt gewesen wäre, hätte sie an prominenter Stelle in der Baubewilligung als Auflage formuliert werden müssen. Schliesslich wurde auch noch geltend gemacht, dass die Liegenschaft G.\_\_\_\_\_ im Rahmen des Hofstattrechts bewilligt worden sei, weil gar keine Ausnahmegewilligungsmöglichkeiten für ein Gebäude mit den Dimensionen der Liegenschaft G.\_\_\_\_\_ bestanden hätten. Auch die nördlich und östlich liegenden drei, überhöhten Mehrfamilienhäuser mit Zweitwohnungen seien im Hofstattrecht erstellt worden.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdegegnerin nahm zu Rügen der Beschwerdeführerin eingehend Stellung.

#### **E. 3.2.1**

Soweit die Beschwerdeführerin die Unzulässigkeit der Feststellungsverfügung geltend mache, dringe diese damit nicht durch. Denn entgegen der beschwerdeführerischen Meinung bestehe sehr wohl ein gewichtiges öffentliches Interesse daran festzustellen, dass die Flächen bis und mit dem 3. OG (bzw. teilweise auch das 4. OG) resp. die entsprechenden Stockwerkeigentumseinheiten gemäss Baubewilligung vom 9. Januar 2002 als (klassische) Hotelflächen bewilligt worden seien und – bis im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens eine andere Nutzung bewilligt werde – ausschliesslich als solche genutzt werden dürften. Die Beschwerdeführerin stelle sich auf den Standpunkt, dass die in der Feststellungsverfügung festgehaltenen Feststellungen unzutreffend seien. Im Ergebnis behaupte sie, dass die Liegenschaft Hotel G.\_\_\_\_\_ in der Nutzung völlig frei sei. Dies treffe aber nicht zu. Denn der Gegenstand der Baubewilligung vom 26. Mai 1999 sei der Abbruch und Neubau des Hotels G.\_\_\_\_\_ gewesen. Die damaligen Bauherren hätten den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens mit den in diesem Rahmen eingereichten Akten definiert. Dabei sei insbesondere auf den dazumal eingereichten Bettenspiegel vom 18. März 1999, die Beschreibung der Baute auf dem Baugesuchsformular vom 22. März 1999 sowie dem erstmaligen Begleitschreiben vom 17.

- 26 - zember 1998 zum (ursprünglichen) Baugesuch hinzuweisen. Nur unter dieser Prämisse, dass es sich beim Bauvorhaben um einen (Wieder-)Aufbau eines Hotels handle, seien Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 6 und 7 BauG erteilt worden, weil insbesondere ein öffentliches Interesse am Wiederaufbau des charakteristischen und für den Ferienort prägende Hotels G.\_\_\_\_\_ bestanden habe. Dementsprechend habe das Bauvorhaben denn auch überwiegend aus Hotelzimmern bestanden und nur drei Wohnungen vorgesehen, womit die Bewilligung für den Abbruch/Neubau des Hotels G.\_\_\_\_\_ mit überwiegender Hotelnutzung erteilt worden sei. Wenn die Beschwerdeführerin vorbringe, dass sich ohne konkrete Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten auf eine Hotelnutzung mittels Auflagen in der Baubewilligung ohne weiteres eine freie Nutzungsmöglichkeit ergebe, verkenne die Beschwerdeführerin die Rechtsnatur einer Baubewilligung. Denn der Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens definiere der Bauherr anhand des von ihm eingereichten konkreten Projektes, welches sich insbesondere aus den eingereichten Plänen und weiteren Unterlagen ergebe. Dieser strebe den Erlass einer Verfügung an, worin die Baubehörde die baupolizeiliche und raumplanerische Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens bestätige und dafür die entsprechende Baubewilligung erteile. Werde eine Baubewilligung ohne bestimmte Auflagen erteilt, bedeute dies nicht, dass der Bauherr später in der Nutzung seines Bauprojektes frei wäre. Bewilligt worden sei nämlich nur das konkrete Bauprojekt mit der vorgesehenen Nutzung. Spätere Änderungen bedürften gemäss Art. 86 Abs. 1 KRG wiederum einer Baubewilligung. Gemäss Art. 90 KRG könnten zwar Nutzungsbeschränkungen mittels Auflagen in der Baubewilligung und Anmerkung im Grundbuch sichergestellt werden, wobei diese aber ohnehin nicht konstitutiv, sondern bloss deklaratorisch wären. Schliesslich nähmen Anmerkungen am öffentlichen Glauben des Grundbuches gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB nicht Teil.

- 27 - Schliesslich sei auch mit der Baubewilligung vom 9. Januar 2002 im Rahmen einer nach Fertigstellung der Bauten erforderlich gewordenen, nachträglichen Projektänderung keine Zweckänderung bewilligt worden. Denn in der Bauphase sei abweichend von den bewilligten Plänen die Raumaufteilung so geändert worden, dass mehr Hotelbetten entstanden seien, aber es bei drei Wohnungen – allerdings mit (teilweise) geänderter

Stockwerklage – blieb. Infolge der erhöhten Anzahl Hotelbetten, musste auch eine neue (Pflicht-)Parkplatzberechnung durchgeführt werden, welche diesen Zustand festhielt. Das Projektänderungsgesuch konnte dementsprechend bewilligt werden, weil weiterhin grösstenteils Hotelzimmer und wie bereits ursprünglich geplant bloss drei Wohnungen erstellt worden waren, wobei sich die Hotelbettenzahl sogar noch erhöht hatte. Im schliesslich zurückgezogenen Baugesuch vom 21. März 2013 des damaligen Gesuchstellers sei erstmals um eine Bewilligung einer Zweckänderung zu bewirtschafteten Wohnungen von diversen Hotelzimmern vom EG bis teilweise ins 4. OG ersucht worden. Daraus ergebe sich, dass sich an der bewilligten Nutzung (klassische Hotelnutzung) der Flächen im Hotel G.\_\_\_\_\_ vom EG bis zum 3. OG (teilweise 4. OG), konkret die StWE S52360–S52362 sowie S52364–S52380, nichts geändert habe. Es sei zwischenzeitlich keine Nutzungsänderung bewilligt worden und die genannten Flächen seien solange ausschliesslich als klassische Hotelflächen zu nutzen, als nicht in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren eine andere Nutzung bewilligt werde.

### **E. 3.2.2**

Des Weiteren führt die Beschwerdegegnerin auch aus, dass gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG Bewilligungen mit den gebotenen Nebenbestimmungen bzw. Auflagen zu verknüpfen seien, wenn sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustandes aufdrängten. Solche Anordnungen müssen geeignet, erforderlich und zudem verhältnismässig sein. Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher

- 28 - Bedeutung seien vor Baubeginn auf Kosten des Baugesuchstellers im Grundbuch anzumerken. Vorliegend handle es sich um eine Anordnung zur Erhaltung des rechtmässigen Zustandes, welche nicht rückwirkend neue Rechte und/oder Pflichten begründe, sondern es werde bloss der Rechtszustand, wie er seit den Baubewilligungen aus den Jahren 1999 und 2002 gelte, sichtbar gemacht. Auch der Wortlaut von Art. 90 Abs. 2 KRG, wonach Anmerkungen (im Normalfall) vor Baubeginn auf Kosten des Baugesuchstellers im Grundbuch anzumerken seien, spreche nicht gegen die strittigen Grundbuchanmerkungen. Spätere Anmerkungen seien insbesondere zulässig, wenn sie wie vorliegend keine neuen Rechte und Pflichten begründeten, sondern bloss einen seit längerem bestehenden Rechtszustand sicherten und im Rechtsverkehr sichtbar machen. Dies ergebe sich ohne weiteres aus der ratio legis von Art. 90 KRG und sei auch vom Verwaltungsgericht im Urteil R 14 65 vom 6. Oktober 2015 bestätigt worden. Die bloss im Regelfall zu einem bestimmten Zeitpunkt vorzunehmende Handlung einer Gemeinde schliesse im Übrigen auch in anderen Konstellationen wie beispielsweise die Bezahlung der Ersatzabgabe für Pflichtparkplätze oder Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) ein späteres Tätigwerden nicht aus. Die Bestimmung dürfte nach Sinn und Zweck nicht so ausgelegt werden, dass ein späteres Handeln nicht mehr möglich sei. Vorliegend seien die Voraussetzungen für die Anmerkung der beschränkten Nutzungsmöglichkeit der Hotelflächen gegeben. Denn durch den Kücheneinbau in verschiedene Hotelzimmer werde zwar die Nutzung als Hotelzimmer nicht verunmöglich, weswegen dies auch (nachträglich) bewilligt worden sei, doch verfügten diese Zimmer damit über alle Elemente, die auch eine Wohnung aufweise. Die Stockwerkeigentumseinheiten könnten somit sowohl gesetzeskonform als auch widrig genutzt werden. Ausserdem könnte bei potentiellen Käufern der Eindruck entstehen, dass es sich hierbei nicht um klassische Hotelflächen, sondern um gewöhnliche

(altrechtliche) Wohnungen handeln könnte. Seitens der für den Hotelbetrieb Verantwortlichen, sei eine

- 29 - Umnutzungsabsicht auch klar kundengehtan worden und auch in der Regionalpresse thematisiert worden. Weil bei den von der Feststellungsverfügung Betroffenen zudem klar die Meinung vertreten werde, dass sie in der Nutzung der Flächen im Hotel G.\_\_\_\_\_ völlig frei seien, drängten sich entsprechende Sicherungsmassnahmen zur Erhaltung des rechtmässigen Zustandes auf. Es sei nicht statthaft, dass eine, unter Inanspruchnahme von für Hotelbauten vorgesehene Ausnahmegewilligungen erstellte Baute, durch Umnutzungen der Hotelflächen in Wohnflächen dem damaligen Ausbauprivileg schrittweise beraubt werde. Die Auflage sei im vorliegenden Fall geeignet und erforderlich, um gesetzeswidrige Auswirkungen zu verhindern. Den Betroffenen entstünde dadurch im Übrigen auch keine Nachteile, weil die Anmerkung deklaratorisch sei und im Falle einer, den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden, Zweckänderung im (ord.) Baubewilligungsverfahren jederzeit geändert werden könne.

### **E. 3.2.3**

Soweit auch noch der Vertrauensschutz angerufen werde, wonach die nicht näher bestimmte Käuferschaft aufgrund fehlender Auflagen in den Baubewilligungen und aufgrund fehlender Anmerkungen im Grundbuch darauf vertraut habe, dass sie in der Nutzung der Liegenschaft frei seien, sei darauf hinzuweisen, dass allfällige Grundbuchanmerkung nicht konstitutiv seien und sich somit an den (beschränkten) Nutzungsmöglichkeiten als Hotelflächen gemäss den Baubewilligungen aus dem Jahre 1999 und 2002 nichts ändert. Die Käuferschaft habe auch nicht darauf vertrauen dürfen, dass die Nutzung dieser Liegenschaft nur insoweit Schranken unterliegen würde, soweit sich diese aus dem Grundbuch oder Auflagen in der Baubewilligung ergäben. Denn Anmerkungen nähmen nicht an der Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuches gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB teil. Bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt wäre erkennbar gewesen, dass Stockwerkeinheiten in einer Hotelliegenschaft gekauft worden seien. In einer solchen Konstellation wäre es geboten gewesen, die zulässige Nutzung der Stockwerkeigentumseinheiten bei der zuständigen Amtsstelle

- 30 - (Bauamt) abzuklären, zumal öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch bestehen können. Im Übrigen könnten Auskünfte und Angaben, die nicht von Staatsorganen, sondern Privatpersonen ausgehen, von vornherein keinen Vertrauensschutz begründen. Somit seien die Angaben in der Stockwerkeigentumsbegründung oder Kaufverträgen unbehilflich. Dementsprechend fehle es an einer Vertrauensgrundlage.

### **E. 3.3**

Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend vorbringt, wird im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens einem mittels Plänen und weiteren Unterlagen (vgl. dazu Art. 42 KRVO und Art. 95 BG) konkretisierten Bau- bzw. Raumnutzungsvorhaben die polizeibzw. raumordnungsrechtliche (Bau-)Bewilligung erteilt, welche die Übereinstimmung mit dem anwendbaren öffentlichen Recht bestätigt (siehe VGU R 17 101 vom 19. Juni 2018 E.2.1; siehe auch Art. 86 Abs. 1 und Art. 89 Abs. 1 KRG). Das Baugesuch hat somit alle für das Vorhaben erforderlichen Angaben zu enthalten. So kann insbesondere nur das von der Behörde bewilligt werden, was (insbesondere) aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht und somit auch nur dies in Rechtskraft erwachsen. Bloss schematische

Darstellungen in Projektein- gabeplänen genügen nicht und der Bauherr trägt in Fällen von unklaren oder missverständlichen Plänen die Folgen unklarer Planinhalte (siehe Ur- teile des Bundesgerichts 1C\_344/2017 vom 17. April 2018 E.3.1, 1C\_148/2011 E.3.3, 1P.791/2006 vom 13. November 2007 E. 3.3 und 1P.728/2006 vom 16. Februar 2006 E.2). Der rechtmässig bewilligte Zu- stand wird denn auch regelmässig aufgrund der Baubewilligung sowie der Baugesuchsunterlagen, insbesondere den damals eingereichten und be- willigten Plänen, bestimmt (Urteile des Bundesgerichts 1C\_576/2011 vom 27. August 2012 E.3, 1C\_202/2012 vom 8. Januar 2014 E.4.1 und 1C\_48/2017 vom 22. Dezember 2017 E.3 und 6; VGU R 16 86 vom 13. Juli 2017 E.3c). Dies entspricht im Ergebnis auch dem Grundsatz, wonach sich die (formelle) Rechtskraft eines Entscheides nur auf den Gegenstand des

- 31 - Gesuches sowie das von der zuständigen Behörde entschiedene erstre- cken kann (vgl. RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, a.a.O., § 14 Rz. 954).

### **E. 3.3.1**

Feststellungsverfügungen dienen der Klärung der Rechtslage, indem das Bestehen oder der Umfang von verwaltungsrechtlichen Rechten und Pflich- ten verbindlich festgestellt wird, begründen aber keine neuen Rechte und Pflichten (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 889). Eine nachgesuchte Feststellungsverfügung setzt ein (nachgewiesenes) schutzwürdiges recht- liches oder tatsächliches Interesse voraus, wobei sie gegenüber rechtsge- staltenden Verfügungen subsidiär ist. Auch bei von Amtes wegen ergange- nen Feststellungsverfügungen ist ein (öffentliches) Feststellungsinteresse vorauszusetzen (vgl. zum Ganzen HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 889; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 28 Rz. 62 ff.; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 338 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern Nr. 100.2016.163U vom 8. August 2017 E.7.3 f.; BGE 137 II 199 E.6.5.1, 130 V 388 E.2.4). Aufgrund des Zusammenhanges mit den nachträglich bewilligten Küchen- einbauten kann die Feststellung und Grundbucheintragung einer (vorerst) ausschliesslichen (klassischen) Hotelnutzung auf den betroffenen Stock- werkeigentumseinheiten (S52360–S52362 sowie S52364–S52380) bzw. den Flächen bis und mit dem 3. OG (teilweise 4. OG) des Hotels G. \_\_\_\_\_ gemäss Dispositivziffer 3 des Entscheides vom 10. Oktober 2017 auch ohne weiteres als Nebenbestimmung im Sinne von Art. 90 KRG zur Erhal- tung eines rechtskonformen Zustandes verstanden werden. Art. 90 Abs. 2 KRG steht einer nachträglichen, deklaratorisch wirkenden Anmerkung nicht per se entgegen (vgl. dazu VGU R 15 65 vom 24. September 2015 E.3 f.). Gemäss Art. 680 Abs. 1 ZGB bestehen öffentlich-rechtliche Eigentumsbe- schränkungen ohne Eintragung im Grundbuch (REY/STREBEL, in: HON- SELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 680 Rz. 15 ff.). Einer Anmerkung im Grundbuch

- 32 - kommt bloss deklaratorische Wirkung zu und sie nimmt nicht am öffentli- chen Glauben des Grundbuches gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB teil (vgl. zum Ganzen VGU R 14 65 vom 6. Oktober 2015 E.2 m.H.a. Urteil des Bundes- gerichts 1C\_750/2013 vom 28. April 2014 E.4.2 und BGE 111 Ia 182 E.4 sowie Urteil des Bundesgerichts 1C\_151/2010 vom 21. Juni 2010 E.2.3). Soweit die Beschwerdeführerin argumentiert, dass Art. 90 KRG erst seit dem 1. Januar 2006 (recte: 1. November 2005) in Kraft stehe und somit im Zeitpunkt der Erteilung der ursprünglichen Baubewilligung (1999) bzw. Be- willigung der Projektänderung (2002) eine entsprechende gesetzliche Grundlage gefehlt hätte, ist sie

drauf hinzuweisen, dass bereits der kantonale Vorgängererlass (Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973; aKRG) in Art. 6 aKRG vorsah, dass Baubewilligungen mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden können, soweit diese mit dem getroffenen Entscheid in einem sachlichen Zusammenhang stehen und notwendig sind um einen rechtmässigen Zustand zu erhalten (vgl. dazu PVG 1995 Nr. 2 E.1; VGU R 03 45 vom 10. Oktober 2003 E.2). Zudem bestand schon vor dem Inkrafttreten des KRG per 1. November 2005 im kommunalen Baugesetz eine eigene gesetzliche Grundlage für die Anordnungen von Bedingungen und Auflagen in einer Baubewilligung sowie die Anmerkung von Reversen und dauernde Auflagen im Grundbuch (vgl. Art. 100 Abs. 1 und 3 BG). Eine bundesrechtliche Pflicht zur Anmerkung bestimmter öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch wurde hingegen erst per 1. Januar 2012 mit dem revidierten Art. 962 ZGB eingeführt (siehe dazu auch Art. 129 der eidgenössischen Grundbuchverordnung [GBV; SR 211.432.1]). Vor diesem Zeitpunkt war die Statuierung einer Anmerkungspflicht den Kantonen überlassen (SCHMID, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 962 Rz. 2). Insofern bestand bereits im Jahre 1999 eine explizite gesetzliche Grundlage um die Baubewilligung mit einer (expliziten) Auflage zu versehen und diese im Grundbuch anzumerken.

- 33 - Darüber hinaus können Nebenbestimmungen auch aus dem von einem Gesetz verfolgten Zweck bzw. aus einem mit der Hauptanordnung zusammenhängenden öffentlichen Interesse hervorgehen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 926). Damit ist aber nicht gesagt, dass die Beschwerdeführerin in Anbetracht der damaligen Umstände gehalten gewesen wäre, eine entsprechende, explizite Auflage in den Bewilligungen aus den Jahren 1999 und 2002 zu formulieren und diese bereits zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch anmerken zu lassen. Auch wenn die Beschwerdeführerin ausführt, dass die Baubehörde anlässlich der Baubewilligung im Jahre 1999 bzw. 2002 zwingend eine entsprechende Nutzungsbeschränkung hinsichtlich (klassischer) Hotelflächen als Auflage hätte formulieren müssen, verfängt dies nicht. Aus heutiger Sicht betrachtet erschiene dies zwar als der Klarheit dienlich, wobei aber zu beachten ist, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine mit Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) bzw. dem ZWG resp. der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) vergleichbare Beschränkungsregelung von Zweitwohnungen bestand und somit auch entsprechende Umnutzungsanreize von bestehenden Wohn- und Beherbergungsräumen nicht offenkundig waren (vgl. dazu aber immerhin das kommunale Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen vom 30. November 2008 sowie die kantonale Richtplananpassung "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung" vom 10. November 2009, genehmigt durch das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation am 15. März 2010). Mangels vergleichbarer, gesetzlicher Einschränkungen war auch das öffentliche Interesse an der Kundgabe von entsprechenden Nutzungseinschränkungen und möglichen Schwierigkeiten bei der Bewilligung einer Umnutzung im Verkaufsfall bedeutend geringer ausgeprägt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass Nebenbestimmungen in der konkreten Situation mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar

- 34 - sein müssen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 929 ff.). Wie nachstehend noch dargelegt wird, ging die Beschwerdeführerin im damaligen Zeitpunkt zu Recht

davon aus, dass sie den Wiederaufbau einer (überwie- genden) Hotelbaute bewilligt hatte. Dementsprechend war sie zu diesem Zeitpunkt nicht gehalten, vorsorglich auch noch eine explizite Auflage hin- sichtlich einer Nutzungseinschränkung bestimmter Wohn-/Beherber- gungsräume in die Baubewilligungen aus dem Jahren 1999 und 2002 auf- zunehmen.

### **E. 3.3.2**

Der Standpunkt der Beschwerdegegnerin, wonach anlässlich der Baube- willigung bzw. der bewilligten Projektänderung in den Jahren 1999 und 2002 eine überwiegende Hotelnutzung sowie drei Wohnungen bewilligt worden seien, ist aufgrund der vorliegenden Akten nicht zu beanstanden. In den Akten findet sich ein Begleitschreiben vom 17. Dezember 1998 zum (ursprünglichen) Baugesuch im Auftrag des damaligen Grundstücksei- gentümers und Bauherren H.\_\_\_\_\_ sowie von R.\_\_\_\_\_ (Bg1-act. 3). Darin wurde in Ergänzung zu den Baugesuchsunterlagen zusätzliche Erläute- rung zum Bauvorhaben gemacht. Das bestehende Hotel G.\_\_\_\_\_ genüge den Gästeansprüchen nicht mehr. Bei dieser Ausgangslage bestünden für den Eigentümer zwei Möglichkeiten. Nämlich diejenige eines Hotelneu- baues sowie der Abbruch des bestehenden Hotels und die Überbauung des gesamten Grundstückes mit Zweitwohnungen. Der Grundstücksei- gentümer habe sich für den Hotelneubau entschieden. Für die Finanzie- rung dieses Vorhabens sei es aber unabdingbar, dass ein Teil der Hotel- parzelle an Dritte verkauft werde. Dafür habe er in der Person von R.\_\_\_\_\_ einen Geschäftspartner gefunden, welcher diese abgetrennte Grundstück- fläche für die Erstellung von Zweitwohnungen nutzen werde, denn als Ho- telier könne er neben dem Hotelneubau nicht auch noch das Risiko einer Überbauung mit Zweitwohnungen übernehmen. Neben dem geplanten Ho- telneubau erstelle der Geschäftspartner zwei Appartementhäuser, deren Einheiten verkauft würden. Dem Hotel werde eine gemeinsame Wellness-

- 35 - Anlage vorgelagert. Diese Ausführungen werden bestätigt, wenn man die im Zusammenhang mit dieser Gesamtüberbauung errichtete öffentliche Ur- kunde vom 5. Oktober 1999 betreffend Grenz- und Überbaurechte, Fahr- und Fusswegrechte sowie Durchleitungs-, Anschluss- und Mitbenützung- rechte betrachtet (Bg1-act. 18). Auch darin wird explizit festgehalten, dass auf der Parzelle P.1.\_\_\_\_\_ ein Hotel und auf der angrenzenden Par- zelle P.2.\_\_\_\_\_ Appartementhäuser, jeweils gemäss den zwei separaten Baubewilligungen vom 26./31. Mai 1999 erstellt werden sollen. Die am 26. Mai 1999 bewilligten Projektpläne tragen mehrheitlich einen Postein- gangsstempel vom 22. März 1999 (Bg1-act. 5–16). Dasselbe Datum trägt auch das Baugesuchsformular (Bg1-act.1) sowie Beilagen mit den Anga- ben bezüglich "Bettenspiegel Hotel" und "Wohnungen Hotel" inkl. Berech- nung der Bruttogeschossflächen (BGF) der "Wohnungen Hotel" sowie eine (Pflicht-)Parkplatzberechnung (Bg1-act. 4). Daraus ergibt sich, dass vom Erdgeschoss bis zum 3. OG, wie bereits im Baugesuchsformular (Bg1- act. 1) angegeben, 42 Hotelbetten vorgesehen waren. Daneben war im 2. /3. OG Süd-Ost (recte: Süd-West, vgl. dazu Bg1-act. 12 und 13) eine zweistöckige Wohnung (4 Zimmer), im 4. /5. OG ebenfalls eine zweistö- ckige Wohnung (5 Zimmer) sowie im 5. bis 7. OG eine dreistöckige Woh- nung (7 Zimmer) vorgesehen. Insgesamt also drei Wohnungen mit einer BGF von gesamthaft über 700 m<sup>2</sup>. Dies entspricht soweit den am 26. Mai 1999 bewilligten Projektplänen sowie der Beschreibung der Baute gemäss dem am 22. März 1999 eingegangen Baugesuchsformular, wobei aller- dings darin die Zimmeranzahl bei den drei Wohnungen noch auf insgesamt

### **E. 3.3.3**

Auch die Ausführungen der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid, wonach die (Haupt-)Baute auf der Parzelle P.1.\_\_\_\_\_ nur unter Inanspruchnahme von Ausnahmen von der Regalbauweise in der Kernzone gemäss Art. 6 und 7 BG bzw. teilweise des Hofstattrechtes resp. der Besitzstandsgarantie (vgl. dazu Art. 8 BG sowie seit dem 1. November 2005: Art. 81 KRG) bewilligungsfähig war und somit die Bewilligung bloss für eine (überwiegende) Hotelnutzung erteilt werden konnte, sind nicht zu beanstanden. Die Beschwerdegegner argumentierten in ihrer Duplik vom 23. März 2018 in dieselbe Richtung wie die Beschwerdegegnerin in ihrem angefochtenen Entscheid. Entgegen der beschwerdeführerischen Darstel-

- 39 - lung trifft es nicht zu, dass die Baute auf der Parzelle P.1.\_\_\_\_\_ (vollständig) im Hofstattrecht erstellt wurde. Im angefochtenen Entscheid vom 10. Oktober 2017 (Bg1-act. 59) wurde dazu zutreffend ausgeführt, dass in der Baubewilligung vom 26. Mai 1999 folgendes festgestellt wurde. Die Lage des prägenden Turmelementes weiche von der Lage des früheren Standortes ab und überschreite die dort vorgeschriebene Gebäudehöhe eindeutig. Infolge von ausserordentlichen Verhältnissen wurde hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens auf Art. 6 BG Bezug genommen. Zudem wurde dargelegt, dass zur Erhaltung des charakteristischen Turmelementes, was im öffentlichen Interesse liege, sowie zur Vermeidung einer unverhältnismässigen Härte gegenüber dem Bauherrn, beim Neubau das geplante Turmelement an anderer Lage und in Abweichung von der Regalbauweise zugelassen werde (vgl. zu dieser Vorgehensweise VGU R 99 111 vom 26. Oktober 1999). Der Südtrakt lag überhaupt ausserhalb der Hofstatt des früheren Hotels G.\_\_\_\_\_, wobei gestützt auf Art. 7 BG eine Ausnahme bezüglich Gebäudehöhe im Umfang der (maximalen) 15 % gewährt wurde (vgl. zum Ganzen Bg1-act. 17 S. 3 ff. sowie Bg1-act. 21 S. 7). Art. 7 BG beschränkte aber solche Abweichungen von der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Zonenschema unter der Überschrift "Grossbauten" insbesondere auf Hotelbauten, Ferienheime und Gewerbebetriebe (vgl. dazu VGU R 10 103 vom 4. Januar 2011 E.4c f.). Konventionelle Wohnbauten waren davon offensichtlich nicht erfasst, denn ansonsten hätte die Regalbauweise ihre Ordnungsfunktion für die betreffende Nutzungszone vollständig verloren. Dass der Neubau des Hotels G.\_\_\_\_\_ nur partiell im Hofstattrecht stattfand, wird durch Luftbilder des Bundesamtes für Landestopografie aus den Jahren 1999 und 2003 (zugänglich unter <http://map.geo.admin.ch/> > Geokatalog "Luftbilder" > "Luftbilder swisstopo farbig" bzw. "Luftbilder swisstopo s/w", zuletzt besucht am: 17. September 2018) bestätigt. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach nördlich und östlich der Parzelle P.1.\_\_\_\_\_ (ebenfalls) mehrere Mehrfamilienhäuser mit Überhöhe im Hofstattrecht erstellt worden seien, findet in den erwähn-

- 40 - ten Luftbildern ebenfalls keine Stütze. Insbesondere in Richtung Osten wegen sich die neu erstellten Mehrfamilienhäuser nicht in den vorbestehenden Gebäudeabmessungen bzw. Kubatur.

#### **E. 3.3.4**

Soweit sich die Beschwerdeführerin auf einen angeblich durch die grundbuchlichen Eintragungen und Belege geschaffenen Vertrauensschutz hinsichtlich einer vollständig freien Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten beruft, dringt sie auch damit nicht durch. Sie leitet dies in erster Linie aus der Benennung der Stockwerkeigentumseinheiten als "Wohnungen" in der Stockwerkeigentumsbegründungsurkunde aus dem Jahre 1999 (vgl. dazu Bg1-act. 19)

sowie den entsprechenden Grund- stücksbeschreibungen im Grundbuchauszug (siehe Bg1-act. 60 und Bg2- act. 1) ab. Dies weil die Käuferschaft beim Erwerb 2014 hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsoptionen umfangreiche Abklärungen getätigt haben will und es sich dabei um öffentliche Urkunden handle. Der in Art. 9 BV statuierte Grundsatz eines Privaten gegenüber dem Staat auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, be- stimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden schützt die- sen in seinen aus dieser Vertrauensgrundlage resultierenden berechtigten Erwartungen, wenn er entsprechende, nicht rückgängig zu machende Dis- positionen getroffen hat und die Fehlerhaftigkeit einer ihm bekannten Zusi- cherung nicht erkennbar war. In diesem Zusammenhang steht auch das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens der Verwaltungsbehörden ge- genüber Privaten (vgl. zum Ganzen HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 624, 627 ff. und 712 ff.; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O. § 22 Rz. 1 ff.; WIEDERKEHR, in: WIEDERKEHR/RICHLI, Praxis des Allgemeinen Verwal- tungsrechts, Band I, Bern 2012, Rz. 1965 ff.). Inwiefern die Rechte und Pflichten von Privaten betreffende Stockwerkeigentumsbegründungsur- kunde hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Baubewilligung aufgrund eines damals eingereichten Bauprojektes eine behördliche Vertrauensgrundlage gegenüber der Beschwerdeführerin begründen soll, wird nicht schlüssig

- 41 - dargelegt. Daran ändert nichts, dass diese Stockwerkeigentumsbegrün- dungsurkunde öffentlich beurkundet wurde. Die gemäss Art. 9 ZGB mit öf- fentlichen Registern und Urkunden einhergehende verstärkte Beweiskraft erstreckt sich auf das von der Urkundsperson kraft eigener Wahrnehmung als richtig bescheinigte, insbesondere die Tatsachen der Identität der Er- klärenden, ihrer Handlungs- und Urteilsfähigkeit sowie ihren Erklärungswil- len (vgl. dazu Art. 30 ff. des bündnerischen Notariatsgesetzes [NotG; BR 210.300]). Der Urkundeninhalt genießt mithin bloss verstärkte Beweis- kraft im Rahmen der die Urkundsperson treffende bundesrechtliche Prü- fungspflicht und Registereinträge bescheinigen einen Sachverhalt, der den eingetragenen Bestand von Rechten oder Rechtsverhältnissen begründet, jedoch gewöhnlich keine Gewähr für den Bestand der aufgeführten Rechte bietet (vgl. zum Ganzen LARDELLI, in: HONSEL/VOGT/GEISER (Hrsg.), Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch I, 5. Aufl., Basel 2014, Art. 9 Rz. 24 ff.). Die vorliegend im Begründungsakt gewählte Bezeichnung verschiedener Stockwerkeigentumseinheiten als "Wohnungen" wird zudem nicht als zwin- gender Inhalt des öffentlich beurkundeten Begründungsaktes aufgefasst (vgl. dazu WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl., Zürich/Ba- sel/Genf 2014, Art. 712d Rz. 29 ff. und Art. 712e Rz. 4 ff.; WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Bd. IV/1c, Zürich 2010, Art. 712d Rz. 47 ff.). Die zuständige (Bau-)Behörde war an diesem Begründungsakt nicht beteiligt oder hat auch keine entsprechenden Zusicherungen abgegeben. Im Übri- gen ist auf Art. 20 Abs. 2 GBV hinzuweisen, wonach Angaben der Grund- stückbeschreibungen nicht an der Grundbuchwirkung im Sinne von Art. 971 bis 974 ZGB teilhaben. Insofern mangelt es überhaupt an einer hinreichenden Vertrauensgrundlage, woraus sich eine (völlig) freie Nut- zung der betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten ergeben könnte. Somit sind die weiteren Elemente des Vertrauensschutzes in eine behördliche Zusicherung (vgl. dazu HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 627 ff. und 667 ff.; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O. § 22 Rz. 10 ff.) nicht weiter zu

- 42 - prüfen. Im Übrigen ist noch darauf hinzuweisen, dass der vormalige Eigentümer infolge der Einreichung des Baugesuches vom 21. März 2013 (Bg1-act. 36) selbst davon auszugehen schien, dass die Umnutzung von (weiteren) Wohn-/Beherbergungseinheiten zu bewirtschafteten Wohnungen im Hotel G.\_\_\_\_\_ eine baubewilligungspflichtige Zweckänderung im Sinne von Art. 86 Abs. 1 KRG (vgl. dazu auch VGU R 10 103 vom 4. Januar 2011 E.2c und R 14 73 vom 10. März 2015 E.3a) darstellt und dementsprechend im Rahmen der Baubewilligungen aus den Jahren 1999 und 2002 bloss eine überwiegende Hotelnutzung bewilligt worden war.

### **E. 3.4**

Hauptauslöser für die strittige Feststellung und Grundbuchanmerkung auf den betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten ist bei dieser Ausgangslage aber der nachträglich bewilligte Einbau von Kücheneinrichtungen, welche im Übrigen dazu führt, dass verschiedene davon betroffene Stockwerkeigentumseinheiten nunmehr eigentlich den Wohnungsbegriff von Art. 2 Abs. 1 ZWG erfüllen. Aufgrund dieser Ausgangslage, dem per 11. März 2012 in einer Volksabstimmung angenommenen Art. 75b BV und der seither in Kraft getretenen bundesrechtlichen Zweitwohnungsgesetzgebung sowie infolge der nach wie vor geltenden Planungszonen bezüglich Zweitwohnungen in der fraglichen Gemeinde, besteht klarerweise ein erhebliches öffentliches Interesse an der strittigen Feststellung, wonach auf der Parzelle P.1.\_\_\_\_\_ die Flächen bis und mit dem 3. OG (teilweise 4. OG) bzw. den Stockwerkeigentumseinheiten S52360–S52362 sowie S52364–S52380 anlässlich der Baubewilligung vom 9. Januar 2002 (zuletzt) ausschliesslich als klassische Hotelflächen bewilligt worden seien (vgl. dazu vorstehende Erwägungen 3.3.2 f.). Ferner rechtfertigt es sich die entsprechende Nutzungsbeschränkung bei den betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten im Grundbuch anzumerken, um diesen vorbestehende Einschränkung in den Nutzungsmöglichkeiten gegenüber potenziellen Käufern offen zu legen. Denn dies entspricht gerade dem Zweck einer solchen Anmerkung und die Beschwerdegegnerin ist dazu gemäss Art. 962 ZGB auch

- 43 - verpflichtet (vgl. vorstehende Erwägung 3.3.1). Kann zukünftig im Rahmen eines (ordentlichen) Baubewilligungsverfahrens (vgl. dazu VGU R 10 103 vom 4. Januar 2011 E.2c und R 14 73 vom 10. März 2015 E.3a) eine andere als die momentan zulässige Nutzung bewilligt werden, fällt die entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dahin und sie wäre in Nachachtung von Art. 962 Abs. 2 ZGB wieder zu löschen. Damit ist aber auch gesagt, dass die entsprechende Anmerkung einer in Zukunft allenfalls möglichen Nutzungsänderung nicht entgegensteht. Die Planungszone wurde im Übrigen am 12. Juni 2018 bis zum 25. Oktober 2020 verlängert, womit in jedem Fall eine Nebenbestimmung von längerer zeitlicher Dauer oder erheblicher Bedeutung im Sinne von Art. 90 Abs. 2 KRG bzw. eine anmerkungspflichtige Eintragung gemäss Art. 962 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 129 GBV vorliegt. Dass gemäss dem Wortlaut von Art. 90 Abs. 2 KRG solche Nebenbestimmungen vor Baubeginn auf Kosten des Baugesuchstellers anzumerken sind, kann auf jeden Fall nicht absolut verstanden werden. Dies zeigt sich exemplarisch am vorliegenden Fall, soweit man die Dispositivziffer 3 des angefochtenen Entscheides als Nebenbestimmung zur erteilten Baubewilligung (Dispositivziffer 2) betrachtet. Denn diese wurde aufgrund bereits ausgeführter Bauarbeiten (Kücheneinbauten) in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren erteilt, weil ohne vorgängiges Baubewilligungsverfahren Bauarbeiten vorgenommen wurden. Nun ist es aber mit der ratio legis nicht vereinbar, in solchen Fällen zum Ergebnis zu kommen, dass eine Anmerkung

nicht mehr möglich sei, weil eine Anmerkung gemäss Wortlaut vor Baubeginn zu erfolgen habe. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Anmerkung zeitnah nach Erteilung der mit Nebenbestimmungen versehenen Baubewilligung im Grundbuch zu vollziehen ist.

### **E. 3.5**

Hinsichtlich der Frage, ob es sich bei den von der Feststellung und Grundbuchanmerkung betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten, gemäss Beschwerdeführerin insbesondere StWE S52375 und S52380, um altrechtli-

- 44 - che Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG infolge einer vorbestehenden KÜcheneinrichtung handelt, ist vorliegend das (frühere) Vorhandensein solcher Einrichtungen bzw. (Fix-)Installationen nicht entscheidend. In der Vollzugshilfe des Departementes für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) vom Juni 2016, als kantonalen Aufsichtsbehörde für das Zweitwohnungswesen im Kanton Graubünden gemäss Art. 15 ZWG (siehe dazu auch Art. 1 Abs. 1 KRVO), wird dazu nachvollziehbar ausgeführt, dass Wohnungen, die vor dem massgeblichen Zeitpunkt zwar rechtmässig bestanden oder rechtmässig bewilligt waren, aber nicht mit der Absicht einer klassischen Wohnnutzung erstellt wurden, keine altrechtlichen Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG darstellten. Dies gelte insbesondere für Hotelzimmer oder Wohnungen die für eine touristische Bewirtschaftung im Rahmen einer strukturierten Beherbergungsform erstellt wurden. Zur Bestimmung, ob eine Wohnung in der Absicht einer klassischen Wohnnutzung erstellt wurde, seien vor allem die seinerzeitige Baubewilligung sowie die damaligen Umstände massgebend. Insofern ist für die Beurteilung des Vorliegens altrechtlicher Wohnungen auch nicht zwingend der Umstand entscheidend, ob bereits früher eine KÜcheneinrichtung bzw. die dafür notwendigen (Fix-)Installationen vorhanden war oder nicht. Die Beschwerdeführerin hat den Einbau von KÜchen zudem in der vorinstanzlichen Stellungnahme 10. Mai 2017 zur Einsprache selbst damit begründet, dass dies für Hotelnutzung in einem gewissen Segment notwendig sei. Das (Wohnungs-)Kriterium des Vorhandenseins einer Kocheinrichtung dient in erster Linie der Aussonderung von (klassischen) Hotel(einzel-)zimmern oder Einzelzimmern in Einrichtungen für betagte Personen sowie weiterer vergleichbarer Beherbergungsunterkünften, die nur in eingeschränkter Masse eine eigenständige bzw. von gewissen Dienstleistungen unabhängige Beherbergungsnutzung zulassen (vgl. dazu ALIG, Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes, in: Jusletter vom 30. Mai 2016, S. 4; Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen, BBl 2014 2287 ff., S. 2298). Wenn nun aber eine KÜcheneinrichtung infolge des Komfortbedürfnisses für gewisse Katego-

- 45 - rien von Hotelzimmern gemäss beschwerdeführerischer Darstellung heute Standard sei, erweist sich das Abstellen auf das Vorhandensein einer KÜcheneinrichtung bzw. entsprechender Installationen insbesondere für die Beurteilung einer Wohn-/Beherbergungseinheit, die im Zusammenhang mit einem strukturierten Beherbergungsbetrieb steht oder stand für sich alleine als unzureichend. Insofern bietet sich die vom DVS propagierte Heranziehung der sich aus der damaligen Baubewilligung und Umständen zu eruerende (Bau-)Absicht an. Dann gelten aber auch als strukturiert bewirtschaftete Wohnungen bewilligte Wohn-/Beherbergungseinrichtungen gemäss vorstehend dargelegter Ansicht des DVS nicht als altrechtliche Wohnungen gemäss Art. 10 ZWG, auch wenn sie die Wohnungsdefinition gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG formal erfüllten und bereits vor dem massgebenden Stichtag bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren.

Wendet man dies auf den vorstehenden Fall an, ist davon auszugehen, dass zumindest die von der Feststellung und Grundbuchanmerkung betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten bis und mit dem 3. OG (teilweise auch 4. OG), auch bei einer bereits früher vorhandenen Kücheneinrichtung nicht als altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG betrachtet werden können. Denn wie vorstehend in der Erwägungen 3.3.2 f. dargelegt, sind auch die Flächen der StWE S52375 und S52380 im Rahmen der Baubewilligungsverfahren in den Jahren 1999 und 2002 gemäss den damaligen Unterlagen nicht als eigenständige Wohnungen, sondern als klassische Hofflächen bewilligt worden.

### **E. 3.6**

Unter diesen Umständen hat die Beschwerdegegnerin aber dem Eventualantrag der Beschwerdegegner bzw. den vormaligen Einsprechenden in der Einsprache vom 30. März 2017 zu Recht stattgegeben und dem beschwerdeführenden Antrag auf Abweisung der (vorinstanzlichen) Einsprachen wäre ebenfalls nicht zu entsprechen. Bei diesem Ergebnis erwiese sich die Beschwerde ohnehin als unbegründet und sie wäre auch abzuweisen, wenn auf sie eingetreten werden könnte.

- 46 - 4. Im Ergebnis ist somit auf die Beschwerde nicht einzutreten. 4.1. Bei diesem Ausgang des vorliegenden Verfahrens wird die Beschwerdeführerin gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten bestehen gemäss Art. 75 Abs. 1 aus der Staatsgebühr, den Gebühren für Ausfertigung und Mitteilung des Entscheides sowie den Barauslagen. Die Staatsgebühr beträgt im Normalfall maximal Fr. 20'000.-- und wird nach Umfang und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen bemessen. Im vorliegenden Fall wird die Staatsgebühr auf Fr. 5'000.-- festgesetzt. 4.2. Die Beschwerdegegner reichten für das vorliegende Verfahren eine Honorarnote im Betrag von Fr. 4'794.35 ein (Honorar 17.9 h à Fr. 240.-- zuzüglich Spesenpauschalen von 3 % auf das Honorar und 8 bzw. 7.7 % MWST). Nach Art. 78 Abs. 1 VRG hat die im Rechtsmittelverfahren unterliegende Partei in der Regel der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Das Gericht ermittelte bei einem ausgewiesenen Aufwand von 17.9 h und einem praxisgemäss zu entschädigenden und auch geltend gemachten Stundensatz von Fr. 240.-- zuzüglich Pauschalspesen und MWST einen korrekten Totalbetrag von Fr. 4'767.75 (vgl. zum praxisgemäss zu entschädigenden Stundensatz: VGU R 17 86 vom 17. April 2018 E.5.2, U 17 57 vom 31. Januar 2018 E.5b und U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b). Der zeitliche Aufwand erscheint der vorliegenden Angelegenheit mit doppeltem Schriftenwechsel angemessen, womit die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegner mit insgesamt Fr. 4'767.75 inkl. MWST aussergerichtlich zu entschädigen hat. Bund, Kantone 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

- 47 - obsiegen. Davon abzuweichen, besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht.

- 48 - Demnach erkennt das Gericht:

### **E. 6**

März 2017 bei der Gemeinde erfasst. Als Bauherrin trat die A. \_\_\_\_\_ AG auf. Das Bauvorhaben war als "Kücheneinbau" beschrieben. Als Beilage war ein Grundrissplan 1:100 vom 28. Februar 2017 (Plan-Nr. 1501) angeführt. Die Beschreibung der Baute

hinsichtlich Wohnungsbestand neu/alt bzw. Anzahl Hotelbetten blieb im Baugesuch unausgefüllt. Das Baugesuch wurde am 10. März 2017 publiziert. 12. Innert der Einsprachefrist erhoben B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ ([Mit]eigentümer der StWE S52381), D.\_\_\_\_\_ (Eigentümerin der StWE S52383) sowie E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ ([Gesamt]Eigentümer der StWE S52384), vertreten durch einen gemeinsamen Rechtsvertreter, Einsprache gegen das Baugesuch der A.\_\_\_\_\_ AG. Sie beantragten, das Baugesuch nicht zu bewilligen. Eventualiter sei festzustellen, dass die Flächen bis und mit dem 3. OG im Hotel G.\_\_\_\_\_ rechtskräftig als (klassische) Hotelflächen bewilligt worden seien und nur entsprechend genutzt werden dürfen. Für die StWE S52364 bis 52380 auf der Parzelle P.1.\_\_\_\_\_, wurde der Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch verlangt, welcher die Nutzung dieser Stockwerkeigentumseinheiten auf die Nutzung als klassische Hotelflächen beschränke. Zur Begründung machten die Einsprecher im Wesentlichen geltend, dass die Umnutzung der Hotelflächen in Woh-

- 9 - nungen den seinerzeitigen Baubewilligungen von 1999 bzw. 2002 widerspräche, weil die Flächen bis und mit dem 3. OG ausdrücklich als Hotelflächen bewilligt worden seien und die Ausnahmebestimmung von Art. 7 Abs. 1 BG hinsichtlich der Gebäudehöhe in Anspruch genommen haben werden müssen. Die Bauherrin bzw. die Eigentümerin des Hotelteils der Liegenschaft habe bereits verschiedentlich kundgetan, dass sie Hotelflächen als Zweitwohnungen verkaufen möchte. Unter diesen Umständen sei es unabdingbar, dass die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ die angebehrten Feststellungen treffe und diese Feststellungen im Grundbuch eintragen lasse. Die Einsprecher stellten in Abrede, dass es sich bei den StWE S52375 und S52380 um altrechtliche Wohnungen handle. 13. Mit Schreiben vom 4. Mai 2017 übermittelten die Einsprecher der Gemeinde ein Schreiben des Geschäftsführers der N.\_\_\_\_\_ auf dem Briefpapier des Hotels G.\_\_\_\_\_ vom 14. April 2017, wonach für die Wohnung von B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ jegliche Dienstleistungen, wie insbesondere die Lieferung von Speisen und Getränken, eingestellt würden. Die Einsprecher bekräftigten, an ihren Anträgen gemäss der Einsprache vom 30. März 2017 festzuhalten und wiesen mit dem übermittelten Schreiben vom 14. April 2017 auf einen Widerspruch hin. Denn durch die Einstellung von hotelmässigen Dienstleistungen werde die Glaubwürdigkeit, wonach bei gegebenen planerischen Voraussetzungen die Umnutzung von bestehenden Flächen in touristisch bewirtschaftete Wohnungen beabsichtigt werde, in Frage gestellt. 14. Am 10. Mai 2017 nahm der Rechtsvertreter der A.\_\_\_\_\_ AG, welcher bereits im Vorfeld die I.\_\_\_\_\_ AG, K.\_\_\_\_\_ sowie L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ vertreten hatte, im Namen der Bauherrschaft Stellung zur Einsprache. Es wurde die Abweisung der Einsprache beantragt, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es nicht nachvollziehbar sei, warum sich die Einsprechenden gegen die vorgenom-

- 10 - menen Kücheneinbauten zu Wehr setzen. Denn es sei notorisch, dass dies heute zum Standard der Hotelnutzung in einem derartigen Segment gehöre. Der Hotelbetrieb im G.\_\_\_\_\_ funktioniere bestens, wovon auch die Einsprechenden profitierten. Es wurde daran festgehalten, dass die Kücheneinbauten in die Hotelzimmer nicht im Zusammenhang mit einer Umnutzung in (Zweit-)Wohnungen erfolgten, sondern diese Massnahmen ausschliesslich der Hotelnutzung dienten. Ferner wurde bestritten, dass bis und mit dem 3. OG bloss eine Hotelnutzung bewilligt worden sei. Eine ausschliessliche oder notwendige Hotelnutzung habe im Baubewilligungsverfahren nicht zur Diskussion gestanden. Das gesamte Gebäude habe im Hofstattrecht "für Zweitwohnungen" erstellt werden können und es seien Wohneinheiten bewilligt und auch so ausgeführt worden. Dementsprechend seien

auch die Grundbucheinträge erfolgt. Aus diesen Gründen und mangels Auflagen in der Baubewilligung seien insbesondere die beiden StWE S52375 und S52380 von jeglicher Hotelverpflichtung freizustellen. Diese seien nämlich seit Baubeginn zu selbständigen Wohnungen ausge- baut und auch (mehrheitlich) so genutzt worden. Schliesslich wurde noch festgehalten, dass – sobald es die öffentliche Bauordnung angesichts der bestehenden Planungszone zulasse – die Nutzung der einzelnen Stock- werkeigentumseinheiten im Eigentum der A.\_\_\_\_\_ AG (recte: I.\_\_\_\_\_ AG, L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ ) als "touristisch bestehende Wohnun- gen" bzw. als Wohnungen im Zusammenhang mit einem strukturierten Be- herbergungsbetrieb angestrebt werde. Explizit anerkannt wurde, dass mo- mentan eine Umnutzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich sei. 15. Am 15. Juli 2017 hielten die Einsprecher an ihren Anträgen fest und ent- gegneten den Ausführungen der Baugesuchstellerin. 16. Mit Bau- und Einspracheentscheid sowie Feststellungsverfügung vom

## **E. 10**

Oktober 2017 mit Auflagen bewilligt und die dagegen erhobene Ein- sprache der Beschwerdegegner im Hauptantrag abgewiesen und nur be- züglich der Feststellung und Anmerkung einer beschränkten Nutzungs- möglichkeit als klassisches Hotel der Flächen des Hotels G.\_\_\_\_\_ bis und mit dem 3. OG (teilweise 4. OG) gutgeheissen. Die Kücheneinbauten in verschiedene, in fremdem Eigentum stehende Stockwerkeigentumseinhei- ten an sich wurden dagegen ohne sich darauf spezifisch auswirkende Auf- lagen bewilligt. Die Beschwerdeführerin in ihrer Funktion als Bauherrin bzw. (damalige) Betreiberin ficht diese auch gar nicht an und wäre insoweit auch gar nicht beschwert bzw. mangelte es ihr an einem schützenswerten An- fechtungsinteresse. Insofern ist der vorliegende Streitgegenstand auf die Zulässigkeit des strittigen (Feststellungs-)Entscheidunges sowie die verfügte Grundbuchanmerkung gemäss Dispositivziffer 3 vom 10. Oktober 2017 be- schränkt (vgl. dazu Art. 56 Abs. 1 VRG). 2.5. Das beschwerdeführerische Rechtsbegehren lautet auf vollständige Aufhe- bung der Feststellungsverfügung vom 10./11. Oktober 2017 des Vorstan- des der Gemeinde X.\_\_\_\_\_. Als Beschwerdeführerin wurde in der Be- schwerde vom 13. November 2017 einzig die A.\_\_\_\_\_ AG aufgeführt. Die Beschwerdeführerin führt in der Beschwerde vom 13. November 2017 aus, dass die Feststellungsverfügung nicht korrekt bzw. nicht umsetzbar sei, weil sie sich (einzig) an die Beschwerdeführerin richte, welche aber nicht Eigentümerin der fraglichen Liegenschaft sei. Die Beschwerdeführerin geht zudem davon aus, dass sie als Einzige zur Beschwerde legitimiert war, weil nur sie als Verfügungsadressatin in der angefochtenen Feststellungsverfü- gung (im Rubrum) aufgeführt gewesen sei. Die von der Feststellungsverfü- gung betroffenen Stockwerkeigentümer seien hingegen nicht zur Be-

- 19 - schwerde legitimiert gewesen. Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass die Beschwerde vom 13. November 2017 innert der Rechtsmittelfrist (nur) im Namen der A.\_\_\_\_\_ AG erhoben wurde. Aufgrund der vorstehenden Erwägung 2.4 ist aber nicht ersichtlich, worin die Betroffenheit und das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin hinsichtlich der ange- fochtenen Feststellungsverfügung bzw. der Dispositivziffer 3 des Entschei- des vom 10. Oktober 2017 bestehen soll. Die anwaltlich vertretene Be- schwerdeführerin äussert sich dazu nicht spezifisch bzw. führt selber aus, nicht Eigentümerin von Stockwerkeigentumseinheiten zu sein, die Gegen- stand der Feststellung und Grundbuchanmerkungen gemäss Dispositivzif- fer 3 des angefochtenen

Entscheid bilden. Infolge ihrer fehlenden (Stockwerk-)Eigentümerstellung und des Umstandes, dass ihr als Bauherrin die bereits eingebauten Kucheneinrichtungen nachträglich bewilligt wurden, ist aber eine anderweitige, besondere Betroffenheit erforderlich. Denn im Ergebnis käme die Bejahung der Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin in ihrem Namen der Zulassung einer Drittbeschwerde pro Adressat gleich, welche aber ein (eigenständiges) Rechtsschutzinteresse voraussetzt (vgl. dazu KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 961; RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, *Öffentliches Prozessrecht*, 3. Aufl., Basel 2014, § 23 Rz. 1568; MARANTELLI/HUBER, in: WALDMANN/WEISSENBERGER [Hrsg.], *Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz*, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 48 Rz. 34 ff.). Die Ansicht der Beschwerdeführerin, dass nur sie als Verfügungsadressatin zu betrachten sei, weil bloss sie im Rubrum des angefochtenen Entscheides aufgeführt gewesen sei, verkennt, dass sie bloss im Hinblick auf ihre Stellung als Bauherrin für das von ihr eingereichte Baugesuch (materielle) Verfügungsadressatin war. Bezüglich der festgestellten, vorerst einzig zulässigen (klassischen) Hotelnutzung und der entsprechenden Grundbuchanmerkung bei verschiedenen Stockwerkeigentumseinheiten weist die Beschwerdeführerin aber kein eigenes, unmittelbar schutzwürdiges Interesse

- 20 - hinsichtlich der Aufhebung oder Änderung dieses Entscheides auf, weil diese Beschränkung auf eine klassische Hotelnutzung von bestimmten Flächen in der fraglichen Liegenschaft den bisher von ihr geführten und auch künftigen Hotelbetrieb nicht tangiert. Die Beschwerdeführerin stellt sich darüber hinaus auch selbst auf den Standpunkt, dass für die anstehende Umnutzung der nach ihren Angaben grundbuchtechnisch als Wohnung ausgestalteten Stockwerkeigentumseinheiten zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen bzw. Wohnungen im Zusammenhang mit einem strukturierten Beherbergungsbetrieb selbstverständlich die Anpassung der öffentlichen Bauordnung abzuwarten sei. Die strittige Feststellungsverfügung hält aber fest, dass die festgestellte Nutzungseinschränkung hinsichtlich einer (klassischen) Hotelnutzung bis und mit dem 3. OG (teilweise 4. OG) unter dem Vorbehalt einer im ordentlichen Baubewilligungsverfahren erteilten Bewilligung für eine (solche) Nutzungsänderung steht (vgl. für die Bewilligungspflicht von Nutzungsänderungen: VGU R 10 103 vom 4. Januar 2011 E.2c und R 14 73 vom 10. März 2015 E.3a). Insofern ergibt sich auch aus einem allfällig beabsichtigten Betrieb der Liegenschaft G.\_\_\_\_\_ als strukturierter Beherbergungsbetrieb mit (bewirtschafteten) Stockwerkeigentumswohnungen kein eigenständiges Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin. Schliesslich kann noch angemerkt werden, dass auch die entsprechenden Grundbuchanmerkungen einem zukünftigen Umnutzungsgesuch im Rahmen eines (ord.) Baubewilligungsverfahrens nicht entgegenstehen, denn die Baubehörde kann das Grundbuchamt auch wieder anweisen, die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu löschen, wenn diese nicht mehr erforderlich sind um den bestehenden Rechtszustand zu sichern (vgl. dazu auch Art. 962 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]. 2.6. Im vorliegenden Verfahren, wo sich der Streitgegenstand auf die Feststellungsverfügung inkl. Grundbuchanmerkung (Dispositivziffer 3) und nicht die erteilte Baubewilligung (Dispositivziffer 2) beschränkt, sind die Eigentü-

- 21 - mer dieser Stockwerkeigentumseinheiten von der strittigen Anordnung hin- gegen unmittelbar in ihren (Eigentums-)Rechten betroffen und wären somit zur Beschwerde legitimiert gewesen. Gemäss Dispositivziffer 7 des strittigen Entscheides, wurde dieser mit der klarerweise sie betreffenden Dispositivziffer 3 sowohl ihrem damaligen Rechtsvertreter als auch zuhanden sämtlicher Eigentümer der Verwaltung bzw. der Korrespondenzadresse der StWEG Hotel G.\_\_\_\_\_ (siehe dazu Bg1-act. 59 und Bg1-act. 60 S. 1) eröffnet. In der Dispositivziffer 3 wurden die Nummern der Stockwerkeigentumseinheiten explizit aufgeführt (S52360–S52362 sowie S52364– S52380) und die davon betroffenen Stockwerkeigentümer wurden in Bezug auf die Kostentragung der Grundbucheintragung auch namentlich genannt. Zusätzlich wurde auch im Kostenentscheid betreffend die Feststellungsverfügung (Dispositivziffer 5.3) die entsprechenden Kosten den Eigentümern dieser Stockwerkeigentumseinheiten, namentlich I.\_\_\_\_\_ AG, L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ sowie K.\_\_\_\_\_, unter solidarischer Haftung, auferlegt. Insofern konnte kein Zweifel darüber bestehen, dass die von der Feststellung und Grundbucheintragung betroffenen Stockwerkeigentümer (materielle) Verfügungsadressaten waren. Denn massgeblich für die Rechtswirkung und Rechtskraft eines Entscheides ist primär das Dispositiv eines Entscheides, wobei dies allerdings nicht ausschliesst, dass auch die für das Verständnis des Dispositiv unerlässlichen oder auf im Dispositiv verwiesene Erwägungen an der Rechtswirkung teilhaben (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1P.348/2003 vom 4. November 2003 E.2.1 sowie 1C\_523/2008 E.2.3; GRIFFEL, in: GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsverfahrensrecht des Kantons Zürich, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genève 2014, § 28 Rz. 7). Die Nichtnennung der von der Feststellung und Grundbucheintragung betroffenen Stockwerkeigentümer im Rubrum des infolge von Bauarbeiten bzw. eines Baugesuches ausgelösten Entscheides führt nicht zu einer Nichtvollstreckbarkeit bzw. einem Formmangel mit Nichtigkeitsfolge, weil im Dispositiv und der Begründung bzw. dem Sachzusammenhang ohne weiteres die materiellen Verfügungsadressaten der ange-

- 22 - fochtenen Feststellungsverfügung zu entnehmen waren und sie vom Entscheid auch Kenntnis erhielten (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1126). Innert der Rechtsmittelfrist gemäss Art. 52 Abs. 1 VRG ergab sich aus den Rechtsschriften der Beschwerdeführerin aber nicht mit hinreichender Sicherheit, dass auch die betroffenen Stockwerkeigentümer Beschwerde erhoben hätten. Vielmehr führte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin aus, dass nur die Beschwerdeführerin aktivlegitimiert sei (vgl. vorstehende Erwägung 2.5), was gemäss vorstehenden Ausführungen aber gerade nicht zutrifft. Dass die Beschwerdegegnerin eine Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin nicht in Abrede stellt, ändert daran nichts. Die in der Replik vom 15. Februar 2018 für diesen Fall verlangte "Ausdehnung" der Beschwerde auf die betroffenen Stockwerkeigentümer wird nicht näher begründet. Insbesondere auf welche verfahrensrechtliche Bestimmung sich eine solche Ausdehnung der Beschwerde nach Ablauf der Rechtsmittelfrist gegenüber einem materiellen Verfügungsadressaten abstützen soll, liess die Beschwerdeführerin bzw. ihr Rechtsvertreter offen. Eine solche ist denn auch nicht ersichtlich. Die Erstreckung einer Rechtsmittelfrist ist gemäss Art. 9 Abs. 1 VRG ausgeschlossen (vgl. dazu für Art. 47 Abs. 1 des Gesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110]: Urteil des Bundesgerichts 6B\_28/2018 vom 7. August 2018 E.3.2.1). Worin ein unverschuldetes Hindernis gemäss Art. 10 VRG hinsichtlich der Wiederherstellung einer Frist bestehen sollte, ist weder ersichtlich noch wird es dargelegt. Auch die Beiladung gemäss Art. 40 VRG verfolgt einen

anderen Zweck. Diese Bestimmung soll Dritten, die durch den Verfahrensausgang in rechtlichen oder tatsächlichen Interessen betroffen sind, die Teilnahme an einem zwischen anderen Parteien anhängig gemachten Verfahren ermöglichen. Dies insbesondere zur Vermeidung von einander widersprechenden Entscheidungen und zur Gewährung des rechtlichen Gehörs (vgl. dazu VGU R 15 86 vom 2. Februar 2017 E.2b f.). Damit ist die vorliegende Konstellation aber nicht zu vergleichen, weil die von der strittigen Feststellungsverfügung

- 23 - und Grundbuchanmerkung betroffenen Stockwerkeigentümer gemäss vorstehenden Ausführungen selbst (materielle) Adressaten waren, wobei ihnen eine entsprechende (Feststellungs-)Verfügung bereits mit Verfügung vom 28. Juni 2016 betreffend den aufgehobenen, superprovisorischen Baustopp in Aussicht gestellt wurde (siehe Bg1-act. 51). Dazu nahmen die betroffenen Stockwerkeigentümer innert erstreckter Frist am 28. Februar 2017 Stellung (siehe Bg1-act. 52), womit ihnen vor Erlass des begründeten Entscheides das rechtliche Gehör im Sinne von Art. 16 VRG gewährt wurde. 2.7. Mangels fristgerechter Anfechtung durch die betroffenen Stockwerkeigentümer, denen der vorliegend angefochtene, ihnen bereits früher angekündigte sowie begründete Entscheid gehörig zugestellt wurde und sich in erkennbarer Weise an sie richtete, können die vom Feststellungsentscheid betroffenen Stockwerkeigentümer im vorliegenden Verfahren keinen Sachentscheid erwirken. Der Beschwerdeführerin wiederum fehlt es an einem unmittelbaren, eigenen schützenswerten Interesse. Bei diesem Ergebnis kann auf die Beschwerde der A. \_\_\_\_\_ AG nicht eingetreten werden. 3. Doch selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten würde, wäre diese aufgrund der nachfolgenden Erwägungen abzuweisen und die angefochtene Feststellung bezüglich der betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten sowie die Grundbuchanmerkung zu schützen.

## **E. 12**

korrigiert wurde (jeweils eine 3-, 4- und 5-Zimmerwohnung). Nach der Bauvollendung im Dezember 2000 gingen am 12. Juli 2001 bei der Beschwerdegegnerin revidierte Pläne ein, weil während der Bauphase seitens der Bauherrschaft und seitens der Käufer der Stockwerkeigentumseinheiten diverse Änderungen verlangt worden seien (Bg1-act. 20 und 23–34). In den Akten zu dieser zweiten Baueingabe liegt hingegen kein spezifisches Baugesuchsformular oder andere Unterlagen, wie beispielsweise ein korri-

- 36 - gierter Betten-/Wohnungsspiegel, woraus sich eine geänderte Bettenanzahl oder Wohnungsanzahl ergäbe. Hingegen liegt noch eine Kontrollliste des Bauamts vom 30. August 2001 sowie ein Protokoll einer Baukontrolle vom 6. November 2001 in den Akten (Bg1-act. 21 und 22). In den neu eingereichten Grundrissplänen EG bis 7. OG (Bg1-act. 27–34) wurden durch das Bauamt jeweils die pro Stockwerk vorhandenen Bettenanzahl der Beherbergungseinheiten aufaddiert sowie die weiterhin vorhandenen, drei Wohnungen (gekennzeichnet mit W1, W2 und W3) markiert. Abweichungen zum ursprünglichen Projekt bestanden insbesondere darin, dass neu 52 Betten vorhanden waren sowie die BGF der drei Wohnungen geringer ausfiel, was auch zu einer neuen Pflichtparkplatzberechnung führte (vgl. dazu Bg1-act. 21 S. 6 ff.). Im Grundrissplan des EG sowie des 1. OG änderte sich die Bettenanzahl nicht. Im Grundrissplan des 2. und 3. OG war hingegen die zweistöckige Wohnung im Süd-Westen nicht mehr vorhanden. Die im 2. OG in den ursprünglichen Plänen explizit bezeichnete Küche dieser Wohn-/Beherbergungseinheit im Südtrakt, war nicht mehr vorhanden, womit ohne weiteres davon ausgegangen werden konnte, dass die Räumlichkeiten des gesamten 2. OG neu als klassische Hotelzimmer

konzipiert wurden. Daran ändert nichts, dass sich in den geänderten Plänen in vormalig als Abstellräumen oder Umkleieräume bezeichneten Flächen gestrichelte Linien finden, welche weitgehend der Lage der nachträglich bewilligten KÜcheneinrichtungen gemäss dem Baugesuch inkl. Planbeilage vom 6. März 2017 (Bg1-act. 53 und 54) entsprechen. Wie bereits erwähnt, genügen für die Bestimmung des bewilligten Zustandes im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens schematische Darstellungen in Projekteingabeplänen nicht und der Bauherr trägt in Fällen von unklaren oder missverständlichen Plänen die Folgen unklarer Planinhalte (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C\_344/2017 vom 17. April 2018 E.3.1, 1C\_148/2011 E.3.3, 1P.791/2006 vom 13. November 2007 E. 3.3 und 1P.728/2006 vom 16. Februar 2006 E.2). Insofern kann die Beschwerdeführerin aus diesen gestrichelten Linien nichts für sich ableiten. Auch im Grundrissplan des 3. OG

- 37 - findet sich nirgends eine explizit als Küche beschriftete Fläche (Bg1-act. 30). Im Nord-Osten findet sich eine, über eine Wendeltreppe mit dem 4. OG verbundene Wohn-/Beherbergungseinheit mit vier Schlafplätzen, welche damals aufgrund der gezählten und im Plan festgehaltenen Betten ebenfalls als Hotelzimmer bzw. Hotelsuite betrachtet wurde (StWE S52375 gemäss Akten Beschwerdegegner [Bg2-act.] 1 S. 4 und Bg1-act. 60 S. 17; vgl. auch Bg1-act. 30 und 31). Auch wenn in einem Raum, welcher in den ursprünglichen Plänen als Abstellraum bezeichnet war, aufgrund der Piktogramme eine KÜcheneinrichtung zu erahnen gewesen wäre, ist die damalige Schlussfolgerung der Beschwerdegegnerin für diese Beherbergungseinheit ebenfalls von einer klassischen Hotelnutzung auszugehen nicht unhaltbar. Denn eine explizite Bezeichnung als Küche fehlt und zum damaligen Zeitpunkt war die Relevanz einer KÜcheneinrichtung für die Qualifikation als Wohnung oder klassisches Hotelzimmer infolge einer mit dem ZWG vergleichbaren Zweitwohnungsregelung noch nicht von gleicher Relevanz wie heute. Dasselbe gilt für die Wohn-/Beherbergungseinheit im Süd-Westen, wobei sich diese ohnehin im Südtrakt befindet, welcher nur unter Inanspruchnahme einer Ausnahme von der ordentlichen Höhenbeschränkung in der Kernzone gemäss Art. 7 BG (anwendbar auf "Grossbauten" wie z.B. Hotels) realisiert werden konnte. Dabei dürfte es sich um die von der Beschwerdeführerin erwähnte StWE S52380 handeln. Bei den in den angepassten Plänen als Wohnungen W1, W2 und W3 bezeichneten Wohn-/Beherbergungseinheiten (4. bis 7. OG) waren hingegen die Flächen mit einer Küche explizit so gekennzeichnet (vgl. Bg1-act. 31–34). Neben der zweiten Ebene der StWE S52375 befindet sich im 4. OG eine eingeschossige Wohneinheit (StWE S52381), die mit W1 bezeichnet ist. Im 5. OG befindet sich ebenfalls eine eingeschossige Wohneinheit (StWE S52383; bezeichnet mit W2). Im 6. und 7. OG befindet sich schliesslich eine zweistöckige Wohneinheit (insb. StWE S52384). Das Treppenhaus im Süd-Westen ist bereits ab dem 5. OG mit einer Türe vom restlichen allgemein zugänglichen Treppenhaus abgeschlossen und nachher sind

- 38 - keine weiteren Unterteilungen bzw. getrennt zugängliche und eigenständige Wohn-/Beherbergungseinheiten mehr ersichtlich, obwohl gemäss Stockwerkeigentumsbegründungsurkunde (Bg1-act. 19) sich im 6. OG noch die (kleine) StWE S52421 befinden soll (vgl. für die Voraussetzungen von Teilen im Sonderrecht: Art. 712b Abs. 1 ZGB). Aufgrund der damaligen Aktenlage und der Vorgeschichte, ging die Beschwerdegegnerin somit zu Recht von einem bewilligten Hotelwiederaufbau mit überwiegend klassischer Hotelnutzung aus. Denn die Zweitwohnungen wurden im Rahmen eines Gesamtprojektes gerade durch einen Geschäftspartner des damaligen Grundeigentümers auf einem veräusserten Teil der ehemaligen Hotelparzelle realisiert.

Auch die Einschätzung, wonach die Flächen bis und mit dem 3. OG (teilweise 4. OG) bzw. betreffend die Stockwerkeigentumseinheiten S52360–S52362 sowie S52364–S52380 für eine klassische Hotelnutzung vorgesehen sind, war in Anbetracht der damaligen Kenntnislage durchaus zutreffend. Damit wurden aber die von der Feststellung sowie der Grundbuchanmerkung betroffenen Stockwerkeigentumseinheiten, die sich als Wohn-/Beherbergungseinheiten eignen, aber nicht in der Absicht einer klassischen Wohnnutzung erstellt bzw. bewilligt, sondern im Zusammenhang mit dem wiederaufgebauten Hotel G.\_\_\_\_\_ im Hinblick auf einen klassischen Hotelbetrieb (vgl. dazu auch nachfolgende Erwägung 3.5).

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