

GR_GERICHTE R 2022 36 vom 23. Februar 2023

GR Gerichte, 2023-02-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_36

FR: GR_GERICHTE R 2022 36 du 23 février 2023

IT: GR_GERICHTE R 2022 36 del 23 febbraio 2023

Regeste

Erstwohnungspflicht | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Geschwister A._____ und B._____ ersuchten mit Baugesuch vom 3. Oktober 2014 um die Baubewilligung für die Erstellung eines Zweifamilienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle D._____ in E._____, heute Gemeinde C._____. Ein Begleitschreiben umschrieb die (Erst-)Nutzung der Wohnung im EG als Büro der Firma des Ehemannes von B._____, jene im OG als Wohnung für F._____, die Mutter der Gesuchstellerinnen. Im Falle einer Auflösung dieser Erstnutzung nach einigen Jahren werde die Wohnung im EG wiederum vom Ehepaar G._____ sowie ihren Nachkommen und die Wohnung im OG von A._____ und ihrem Partner als Erstwohnung bewohnt.

E. 1.1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons

- 11 - Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Nach Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Anfechtungsobjekt ist im vorliegenden Verfahren einerseits die Verfügung vom 16. Mai 2022, mit welcher den Beschwerdeführerinnen u.a. eine Frist bis zum 31. August 2022 gesetzt wurde, um ihre Wohnungen einer Erstwohnungsnutzung zuzuführen. Weitere gelten als Anfechtungsobjekte die beiden Verfügungen vom 24. Juni 2022 i.S. Beschwerdeführerin 1 sowie die Verfügung vom 24. Juni 2022 i.S. Beschwerdeführerin 2 betreffend Wohnsitznahme bzw. Sistierung der Erstwohnungspflicht. Alle drei Entscheide sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht dar. Als Adressaten der angefochtenen Entscheide sind die Beschwerdeführerinnen berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung auf, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind. Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerinnen beantragen in ihren Beschwerden vom 28. Juli 2022 gegen die Verfügungen der Beschwerdegegnerin vom 24. Juni 2022 (R 20 55 und R 22 56) die

Vereinigung mit dem Verfahren R 22 36. Gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG können verschiedene Verfahren im Interesse der zweckmässigen Erledigung zusammengelegt werden, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen, sofern den einzelnen Beteiligten dadurch keine bedeutenden Nachteile erwachsen. Ein solcher Nachteil wäre insbesondere in einer unzumutbaren Verfahrensverzögerung zu erblicken (vgl. BERTSCH/PLÜSS, in: GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar Zürcher VRG, 3.

- 12 - Aufl., Zürich 2014, Vorbemerkungen zu § 4-31 Rz. 60). Die von den Beschwerdeführerinnen eingereichten Beschwerden weisen einen engen Zusammenhang auf und es liegen ihnen dem Grundsatz nach dieselben Argumentationen zugrunde. Da überdies keinerlei Nachteile für die Parteien ersichtlich sind und sich auch die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 15. August 2022 in den Verfahren R 22 55 und R 22 56 dem Begehren anschloss (vgl. S. 4), kam der Instruktionsrichter mit prozessleitender Verfügung vom 22. August 2022 dem prozessualen Antrag nach und vereinigte die drei Beschwerdeverfahren R 22 36, R 22 55 und R 22 56. Diese werden folglich mit einem Urteil entschieden.

E. 1.3

Gemäss Art. 53 Abs. 1 VRG hat die Beschwerde vor Verwaltungsgericht keine aufschiebende Wirkung. Im Einzelfall kann der Beschwerde von Amtes wegen oder auf Antrag aufschiebende Wirkung erteilt werden (Art. 53 Abs. 2 VRG). Mit dem vorliegenden Urteil wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung hinfällig.

E. 2

Mit Verfügung 15. April 2015 erteilte die Gemeinde E._____ die Baubewilligung unter Auflage der Erstwohnungsnutzung. Als deren Bestandteil wurde eine Vereinbarung betreffend Nutzungsbeschränkung unterzeichnet und im Grundbuch angemerkt, wonach die Wohnungen ausschliesslich und dauernd nur als Erstwohnungen genutzt werden. Anschliessend wurde das Bauvorhaben realisiert und Stockwerkeigentum in zwei Einheiten begründet. Das OG wurde A._____, das EG B._____ zugewiesen. Die Mutter F._____ mit Wohnsitz in E._____ (C._____) wohnte bis Ende 2020 in der Wohnung im OG, ab Dezember 2020 altershalber im Altersheim in H._____.

E. 2.1

Vorgängig ist auf die Rügen der Beschwerdeführerinnen betreffend die Verletzung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör einzugehen. Sie stellen sich dabei auf den Standpunkt, die Beschwerdegegnerin habe ihnen vor Erlass der Verfügung vom 16. Mai 2022 keine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Durch den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung ohne Anhörung der Betroffenen mit einer Frist von dreieinhalb Monaten trotz wesentlich veränderter Umstände seien ihre Parteirechte verletzt worden. Eine Heilung sei vorliegend im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren abzulehnen, weil dadurch der Instanzenzug verkürzt werde und sie sich gegen einen negativen Entscheid einer Behörde hätten wehren müssen (vgl. Beschwerde R 22 36, S. 6 f.). In ihrer Replik vom 25. Juli 2022 (R 22 36, S. 5 f.) führten sie sodann aus, seit November 2021 hätten sich die Umstände durch die beiden Todesfälle massiv verändert.

E. 2.2

Die Beschwerdegegnerin entgegnete, sie habe den Beschwerdeführerinnen mit Schreiben vom 23. September 2021 Gelegenheit gegeben, sich zur Frage der Rechtmässigkeit der Nutzung ihrer beiden Wohnungen zu äussern. Davon hätten diese mit Schreiben vom 21. bzw. 25. Oktober 2021 denn auch unbestrittenermassen Gebrauch gemacht und ihren Standpunkt ausführlich dargelegt. Die am 24. November 2021 ergangene Verfügung i.S.v. Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [ZWG; SR 702]), welche die unrechtmässige Zweitwohnungsnutzung feststellte, sei in Rechtskraft erwachsen. Eine zusätzliche Anhörung sei weder vorgesehen noch notwendig (vgl. Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 R 22 36, S. 7 f.).

2.3.1. Die Verletzung des Gehörsanspruchs führt in der Regel ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (vgl. BGE 144 I 11 E. 5.3, 115 Ia 8 E.2a). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann aber eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 137 I 195 E.2.3, 136 V 117 E.4.2.2.2, 133 I 201 E.2.2; Urteil des Bundesgerichts 8C_682/2020 vom 17. Februar 2021 E.3.1.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1176).

- 14 -

2.3.2. Der durch Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Dieser Anspruch umfasst insbesondere das Recht auf vorgängige Anhörung, Mitwirkungsrechte bei der Beweiserhebung, das Akteneinsichtsrecht sowie den Anspruch auf Begründung von Verfügungen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1001 f.). Neben den sich aus Art. 29 Abs. 2 BV und der langjährigen Bundesgerichtspraxis ergebenden Mindestgarantien finden für die kantonalen Behörden die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung (vgl. BGE 131 I 185 E.2.1).

2.4.1. Soweit die Beschwerdeführerinnen beanstanden, dass sei vor Erlass der Verfügung vom 16. Mai 2022 keine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt worden, rügen sie eine Verletzung des Rechts auf vorgängige Anhörung.

2.4.2. Der Anspruch auf vorgängige Anhörung wird auf kantonaler Ebene durch Art. 16 Abs. 1 VRG gewährleistet und aus diesem Recht folgt, dass vor Erlass einer Verfügung den Betroffenen in der Regel Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Um den Betroffenen eine Stellungnahme zu ermöglichen, muss ihnen die Verwaltungsbehörde den voraussichtlichen Inhalt der Verfügung bekannt geben (zumindest die wesentlichen Elemente), sofern sie diese nicht selbst beantragt haben oder deren Inhalt voraussehen konnten (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1011). Dieser verlangt aber nicht, dass eine Partei die Gelegenheit erhalten muss, sich zu jedem möglichen Ergebnis, das von der entscheidenden Behörde ins Auge gefasst wird, zu äussern. Die Behörde hat in diesem Sinne nicht ihre Begründung den Betroffenen vorweg zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Es genügt, dass sich die Parteien zu den Grundlagen des Entscheids, insbesondere zum Sachverhalt sowie zu den anwendbaren Rechtsnormen, vorweg äussern können (vgl. BGE 132 II 485 E.3.4; Urteile

- 15 - des Bundesgerichts 1C_6/2022 vom 30. Juni 2022 E.2.1, 2C_251/2016 vom 30. Dezember 2016 E.2.3). Nur wenn die Behörde eine Praxisänderung beabsichtigt oder ihren Entscheid auf eine unerwartete Rechtsgrundlage stützen will, muss sie den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Ausserdem besteht ein Anspruch auf vorgängige Anhörung, wenn eine Behörde in Anwendung einer unbestimmt gehaltenen Norm oder in Ausübung eines besonders grossen Ermessensspielraums einen Entscheid von grosser Tragweite für die Betroffenen fällt (vgl. BGE 132 II 485 E.3.2 und E.3.4, 128 V 272 E.5b/dd, 127 V 431 2.b/cc, 114 IA 97 E.2a; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5905/2014 vom 29. Mai 2015 E.3.1.1; zum Ganzen siehe auch HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1011; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. Aufl., Zürich 2021, Rz. 651 f.; STEINMANN, in: EHRENZELLER/SCHINDLER/SCHWEIZER/VALLENDER [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Auflage, Zürich/St. Gallen 2014, Art. 29 Rz. 46).

E. 2.5

Der Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach sich die Beschwerdeführerinnen im Vorfeld zur Verfügung vom 24. November 2021 mit Stellungnahmen vom 21. bzw. 25. Oktober 2021 hätten äussern können, kann gefolgt werden. In dieser in Rechtskraft erwachsenen Verfügung wurde bereits die unrechtmässige Nutzung der Wohnung der Beschwerdeführerin 2 im EG als Zweitwohnung verbindlich festgestellt (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 7 in R 22 36, Disp.-Ziff. 1). Disp.-Ziff. 2 hielt sodann fest, dass sich der Gemeindevorstand im Falle der Rechtskraft gegenüber der Beschwerdeführerin 1 den Erlass einer Verfügung vorbehalte, gemäss der die Genannte verpflichtet werde, die 4½-Zimmerwohnung im EG Ortsansässigen als Erstwohnung zur Verfügung zu stellen. Die Erstwohnungspflicht der Wohnung der Beschwerdeführerin 1 im OG wurde sodann längstens bis zum Ableben der Mutter – ebenfalls in Rechtskraft erwachsen und verbindlich unter Vorbehalt einer Verlängerung der Sistierung – sistiert (Disp.-Ziff. 4). Die Beschwerdegegnerin verlängerte mit Ver-

- 16 - fügung vom 24. Juni 2022 schliesslich die Frist zur Wiederherstellung um zwei Monate bis Ende Oktober 2022 (vgl. Bf-act. 1 in R 22 55, Disp.-Ziff. 2). Der Einwand der Beschwerdeführerinnen, die Todesfälle der Mutter und von I. _____ Ende Februar 2022 hätten zu wesentlich veränderten Umständen geführt, verfängt folglich nicht; zumindest nicht im Hinblick auf die gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs im Vorfeld der am 16. Mai 2022 erlassenen Verfügung ohne zusätzliche Möglichkeit zur Stellungnahme.

E. 2.6

Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs erweist sich demnach als unbegründet. Selbst wenn vorliegend eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bejaht werden könnte, liesse sich diese ausnahmsweise nachträglich heilen, zumal dem Verwaltungsgericht gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG volle Kognition zukommt, mithin eine umfassende Prüfung der Sach- und Rechtslage möglich wäre. Ferner hatten die Beschwerdeführerinnen im Beschwerdeverfahren auch ausreichend Gelegenheit, sich zu den einzelnen Streitpunkten zu äussern, womit ihnen kein Nachteil entstand.

E. 3

Mit Schreiben vom 23. September 2021 gelangte Gemeinde an die Grun- deigentümerinnen und führte aus, es erschiene höchst zweifelhaft, ob die Wohnungen tatsächlich als Erstwohnungen genutzt würden. Sie verlangte deshalb Angaben darüber, wie die Wohnungen bis anhin genutzt worden seien und wie diese in Zukunft erfolgen solle. Die Gemeinde machte dar- auf aufmerksam, dass die Wohnungen nicht anders denn als Erstwohnung genutzt werden dürfen.

- 4 -

E. 3.1

Die Beschwerdeführerinnen machen weiter geltend, die Nutzungsbe- schränkung basiere nicht auf dem ZWG sondern auf der Vereinbarung vom 5./6. Juni 2015 zwischen der Gemeinde und der Erbengemeinschaft. Die Frage nach dem Vorliegen einer Erstwohnungsnutzung beurteile sich demnach nach dem Kriterium der Ortsansässigkeit i.S. der Vereinbarung und nicht nach dem ZWG (vgl. Beschwerde R 22 36, S. 7f.).

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich der Begriff des zivilrechtlichen Wohnsitzes i.S.v. Art. 23 ZGB von jenem der Niederlassung im Sinne des Registerharmoni- sierungsgesetzes (RHG; SR 431.02) nicht wesentlich unterscheidet, son- dern in beiden Fällen grundsätzlich der Lebensmittelpunkt der betroffenen Person ausschlaggebend ist. Es kann auf die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 (R 22 36, S. 8f.) verwiesen werden. Der Einwand, die Beschwerdegegne-

- 17 - rin habe sich auf eine falsche Gesetzesgrundlage abgestützt, erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerinnen machen zudem geltend, es liege keine Ver- letzung der Erstwohnungspflicht in Bezug auf die Wohnung der Beschwer- deführerin 1 im OG vor. Zu prüfen ist folglich, ob die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin 1 mit Verfügung vom 24. Juni 2022 zu Recht die beanspruchte Wohnsitznahme und Nutzung ihrer Erstwohnung in C._____ nicht anerkannt hat.

E. 3.2.1

Für die Begriffe der Erstwohnung und des Wohnsitzes sind Art. 2 Abs. 1 ZWG und Art. 3 lit. b RHG massgebend. Letztere Vorschrift berücksichtigt ausdrücklich die Rechtspraxis zum zivilrechtlichen Wohnsitz nach Art. 23 ZGB (vgl. MÖSCHING, in WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter EINBEZUG der Zweitwohnungsverordnung (Z WV), Stämpflis Handkommentar SHK, Bern 2017, Art. 2 ZWG Rz. 11 – zum Begriff "Nie- derlassungsgemeinde" nach Art. 3 lit. b RHG). Eine handlungsfähige Per- son kann ihren zivilrechtlichen Wohnsitz frei wählen. Er befindet sich am Ort, wo sich die Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält und ist nach Art. 23 Abs. 2 ZGB nicht teilbar. Der einmal begründete Wohnsitz – in der Praxis geschieht dies durch die Hinterlegung des Hei- matscheins in einer Gemeinde (Art. 3 lit. b RHG) – bleibt bis zum Erwerb eines neuen Wohnsitzes bestehen (Art. 24 Abs. 1 ZGB). Verlässt eine Per- son ihren bisherigen Wohnsitz und begründet keinen neuen, besteht die- ser fiktiv weiter (vgl. SCHMID/JUNGO, in TUOR/ SCHNYDER [Hrsg.], Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Auflage, Zürich 2015, § 10 Rz. 10- 18; sowie STAEHLIN, in HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I [Art. 1-456

ZGB], Basel 2014, 5. Aufl., Art. 23 Rz. 1-32 und Art. 24 Rz.1-13).

E. 3.2.2

Zur Begründung des hier relevanten Wohnsitzes sind der objektive physische Aufenthalt und die subjektive Absicht des dauernden Verbleibens

- 18 - notwendig. Aus welchen Gründen eine Person ihren Lebensmittelpunkt verlegt, spielt keine Rolle. Die innere Absicht des dauernden Verbleibens ist nur soweit massgebend, wie sie nach aussen erkennbar geworden ist. Entscheidend ist deshalb, wo der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen liegt. Dieser befindet sich normalerweise am Wohnort, wo man schläft, die Freizeit verbringt und die persönlichen Effekten aufbewahrt. Hält sich eine Person abwechselnd an zwei Orten auf, so ist für die Ermittlung des Wohnsitzes ausschlaggebend, zu welchem Ort die stärkere Beziehung besteht. Der Lebensmittelpunkt bestimmt sich nach den gesamten objektiven, äusseren Umständen, nicht nach den erklärten Wünschen der Person. In prozessualer Hinsicht gilt, dass wer einen bestimmten zivilrechtlichen Wohnsitz geltend machen will, gemäss Art. 8 ZGB dafür beweispflichtig ist. Es besteht die gesetzliche Vermutung, dass ein einmal begründeter Wohnsitz weiterdauert. Die im Verwaltungsprozess geltende Untersuchungsmaxime ändert die Verteilung der Beweislast nicht (vgl. MÖSCHING, a.a.O., Art. 2 ZWG Rz. 12-15). 3.3.1. Die Beschwerdeführerinnen stellen sich auf den Standpunkt, der zivilrechtliche Wohnsitz der Beschwerdeführerin 1 befinde sich in E._____, auch wenn sie sich unter der Woche mehrheitlich noch an ihrem Arbeitsort aufhalte. So pflege sie stärkere Beziehungen dahin als zu K._____ und bringe dort einen Grossteil ihrer Freizeit. Sie erfülle somit die Erstwohnungspflicht i.S. der auf ihrer Wohnung lastenden Nutzungsbeschränkung bereits (vgl. Beschwerde R 22 36, S. 8 f.). Am 16. Juni 2022 – mithin gleichentags wie die Erhebung der Beschwerde an das Verwaltungsgericht erfolgte – beantragte die Beschwerdeführerin 1 der Gemeinde C._____ die Anerkennung der Wohnsitznahme (vgl. Bf-act. 8 in R 22 36). 3.3.2. Die Beschwerdegegnerin ihrerseits führte in ihrer Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 im Verfahren 22 36 (vgl. S. 8 f.) aus, die geltend gemachten engen Beziehungen zur Familie sowie die Bienenzucht vermögen keinen Lebensmittelpunkt in C._____ zu begründen. Dies stünde im Widerspruch

- 19 - zur Stellungnahme vom 25. Oktober 2021, wonach mit dem Wohnsitz der Mutter argumentiert worden sei und sie bis zur Pensionierung in K._____ Wohnsitz habe (vgl. Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 R 22 36, S. 8 f.). 3.3.3. Mit Verfügung vom 24. Juni 2022 i.S. Beschwerdeführerin 1 erfolgte u.a. die Nichtanerkennung der beanspruchten Wohnsitznahme und Nutzung ihrer Erstwohnung in C._____ (Disp.-Ziff. 1). Es sei unerfindlich, warum sich durch den Tod ihrer Mutter der Lebensmittelpunkt nach E._____ verschoben haben solle. Im Gegenteil sei ein Bezugspunkt zu E._____ dahingefallen, weil seit diesem Zeitpunkt auch keine Notwendigkeit mehr bestünde, die betagte Mutter temporär vom Altersheim in H._____ in die Wohnung nach E._____ zu bringen (vgl. Verfügung vom 24. Juni 2022 R

E. 3.4

Es kann festgehalten werden, dass die Beschwerdeführerin 1 zwar den Wunsch erklärt, Wohnsitz in C._____ zu haben. Den Beweis dafür vermag sie allerdings nicht zu erbringen. Ihre innere Absicht des dauernden Verbleibens ist nicht ausreichend erkennbar. Sowohl der objektive physische Aufenthalt mit Wohn- und Arbeitsort in K._____ als auch die subjektive Absicht des dauernden Verbleibens – zumindest bis zu ihrer Pensionierung –

lässt nach den gesamten objektiven, äusseren Umständen auf einen Lebensmittelpunkt und somit auch Erstwohnsitz in K._____ schliessen. Die Beschwerdeführerin 1 hat folglich ihren Erstwohnsitz nicht in der Gemeinde C._____. Die Beschwerdegegnerin anerkannte der Beschwerdeführerin 1 mit Verfügung vom 24. Juni 2022 zu Recht die beanspruchte - 20 - Wohnsitznahme und Nutzung ihrer Erstwohnung in C._____ nicht. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 4

Am 21. bzw. 25. Oktober 2021 nahmen B._____ bzw. A._____ dazu Stellung und bestritten im Wesentlichen die von der Gemeinde ausgeführten Zweifel.

E. 4.1

In ihrer Beschwerde vom 16. Juni 2022 (R 22 36) rügen die Beschwerdeführerinnen, die in der Verfügung vom 16. Mai 2022 gesetzte Wiederherstellungsfrist zur Zuführung der beiden Wohnungen zu einer Erstwohnungsnutzung i.S.v. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG bis Ende August 2022 (Disp.-Ziff. 1) sei unter den gegebenen Umständen nicht verhältnismässig. Die angefochtene Verfügung sei ihnen lediglich rund zweieinhalb Monate nach den beiden Todesfällen zugestellt worden und so eine Frist von weniger als dreieinhalb Monaten ab Mitteilung angesetzt worden (vgl. Beschwerde R 22 36, S. 9). Die Beschwerdegegnerin verneint die Unverhältnismässigkeit und entgegnete dem u.a., die Beschwerdeführerin 1 hätte sich ab dem Todesfall der Mutter um eine Vermietung kümmern müssen, zumal Eigennutzung eigenen Angaben zufolge bis zur Pensionierung nicht vorgesehen gewesen sei. Aus Rücksichtnahme auf die beiden Todesfälle habe die Beschwerdegegnerin mit der Wiederherstellungsverfügung bis Mai 2022 zugewartet (vgl. Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 in R 22 36, S. 9 f.). Vertiefere Ausführungen dazu lehnen an jene zur aufschiebenden Wirkung an. Mit Verfügung vom 24. Juni 2022 verlängerte die Beschwerdegegnerin schliesslich die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bis Ende Oktober 2022 (vgl. Disp.-Ziff. 2, Satz 2).

E. 4.2

Das streitberufene Gericht erachtet die Wiederherstellungsfrist im vorliegenden Fall nicht als unverhältnismässig. Die Unrechtmässigkeit der Zweitwohnungsnutzung wurde bereits mit Verfügung vom 24. November 2021 festgestellt, die beiden Todesfälle ereigneten sich Ende Februar 2022 und die Frist zur Zuführung der Wohnungen zu einer Erstwohnungsnutzung bis zum 31. August 2022 wurde mit Verfügung vom 16. Mai 2022 gesetzt. Vor dem Hintergrund, dass die Beschwerdeführerinnen von der Erstwohnungspflicht bereits ab Mitteilung der Verfügung vom 24. November 2021 Kenntnis haben mussten, erscheint die Wiederherstellungsfrist

- 21 - als angemessen und zumutbar. Zwischen besagter Verfügung und den Todesfällen sind ca. drei Monate vergangen. Ab diesem Zeitpunkt wartete die Beschwerdegegnerin weitere zweieinhalb Monate ab, bis sie die Frist zur Zuführung der Wohnungen zu einer Erstwohnung setzte, welche sodann etwas weniger als dreieinhalb Monate dauerte. Diese Frist wurde mit Verfügung vom 24. Juni 2022 noch um zwei Monate bis Ende Oktober 2022 verlängert. Die Rüge der unverhältnismässigen Wiederherstellungsfrist verfängt demnach nicht, weshalb die Beschwerde auch diesbezüglich abzuweisen ist. 5. Die Beschwerdeführerinnen machen sodann eine unrechtmässige Ablehnung einer Sistierung i.S.v. Art. 14 ZWG geltend. Gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG sistiert die

Baubewilligungsbehörde auf Gesuch des Eigentü- mers eine Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG (Erstwoh- nungspflicht), wenn diese infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht einge- halten werden kann. Zu prüfen ist nachfolgend, ob die Beschwerdegegnerin die beantragten Sistierungen zu Recht abgewiesen hat.

E. 5

[Kosten von CHF 1'000 zulasten von B._____ und A._____] Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

E. 5.1

Mit jeweils separaten Gesuchen vom 16. Juni 2022 gelangten die Be- schwerdeführerinnen an die Beschwerdegegnerin und beantragten eine Sistierung der Nutzungsbeschränkungen ihrer Wohnungen i.S.v. Art. 14 ZWG für vorerst zwei Jahre. In beiden Fällen sei die Voraussetzungen für eine Sistierung infolge besonderer Umstände aufgrund des Todesfalls der Mutter bzw. von I._____ erfüllt. Die Beschwerdeführerin 1 beabsichtige, nach ihrer Pensionierung im Januar 2025 ausschliesslich in E._____ zu leben. Aktuell sei es ihr aufgrund ihrer Arbeitsstelle in K._____ und des Arbeitsweges noch nicht möglich, die ganze Woche in E._____ zu verbrin- gen. Es sei zu bedenken, dass es unsinnig wäre, die komplette Wohnung zu räumen und diese lediglich etwas mehr als zwei Jahre vermieten zu müssen. Zudem erscheine es fraglich, ob es möglich sei, für diesen be- grenzten Zeitraum Mieter zu finden (vgl. Bf-act. 5 in R 22 55, S. 3). Die

- 22 - Beschwerdeführerin 2 ihrerseits brauche aufgrund der tragischen Um- stände durch das Ableben ihres Ehemannes ebenfalls mehr Zeit (vgl. Bf- act. 7 in R 22 56).

E. 5.2

Die Beschwerdegegnerin lehnte das Gesuch der Beschwerdeführerin 1 mit der Begründung ab, sie sei nicht darauf angewiesen, die Wohnung als Zweitwohnung nutzen zu können. Eigennutzung durch Verlegung des Wohnsitzes dränge sich nicht auf. Eine Vermietung bis zu ihrer Pensionie- rung sei möglich (vgl. Bf-act. 1 in R 22 36, Verfügung vom 24. Juni 2022, Disp.-Ziff. 2 Satz 1 und S. 5). Das Gesuch der Beschwerdeführerin 2 wurde ebenfalls abgelehnt. Die Beschwerdeführerin 2 sei nicht darauf an- gewiesen, die Wohnung als Zweitwohnung nutzen zu können. Eine Verle- gung des Wohnsitzes erscheine nach dem Tod von I._____ nicht wahr- scheinlich. Es komme nur eine Vermietung der Wohnung in Frage, welche ebenfalls möglich sei (vgl. Beschwerde vom 28. Juli 2022 in R 22 56, S. 6; vgl. beschwerdegegnerische Akten R 22 36, 10 f.).

E. 5.3

In ihren Beschwerden vom 28. Juli 2022 stellen sich die Beschwerdefüh- rerinnen sodann auf den Standpunkt, eine Sistierung i.S.v. Art. 14. Abs. 1 lit. a ZWG setze nicht voraus, dass der Eigentümer einer Wohnung auf die Zweitwohnungsnutzung angewiesen ist. Die Bestimmung diene dazu, per- sönliche Härtefälle zu vermeiden und zu verhindern, dass Eigentümer bei- spielsweise nach dem Tod des bisherigen Bewohners zu einer unmögli- chen, unsinnigen oder kurzfristigen Vermietung von Wohnungen gezwun- gen werden (vgl. Beschwerden vom 28. Juli 2022 R 22 55, S. 8 und R 22 56, S. 6).

E. 5.4

Die Beschwerdegegnerin ist hingegen der Ansicht, Sinn der Vorschrift sei es, Gesetzesumgehungen zu verhindern. So sei die Sistierung eine Ausnahmebewilligung. Die Beschwerdeführerinnen hätten das Zweifamilienhaus 2015 im klaren Wissen darum erstellt, dass sie keinen Wohnsitz in C._____ hätten und auf eine (Erst-)Vermietung angewiesen seien. Zwar

- 23 - sei der Tod von I._____ sicherlich schmerzlich gewesen. Tatsache sei aber, dass die Verpflichtung, die Wohnung Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen, schon vor diesem tragischen Ereignis bestanden habe und die Beschwerdeführerin 2 der Verpflichtung schon damals nicht nachgekommen sei, was schon mit der Verfügung vom 24. November 2021 rechtskräftig festgestellt worden sei. Der Tod der Mutter F._____ habe die Beschwerdeführerin 1 nicht unvorbereitet getroffen. Sie habe sich gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerin 1 schon längere Zeit in der Pflegestufe 10 befunden (Betreuung rund um die Uhr). Der Tod einer Mutter sei zwar immer ein schmerzliches Ereignis, normalerweise sei aber die Dispositionsfähigkeit der Angehörigen nur für kurze Zeit, also Tage oder Wochen, nicht aber für Monate oder Jahre nicht gegeben. Die Gemeinde habe nach den Todesfällen mit der Fristansetzung bis Mitte Mai 2022, also ca. zweieinhalb Monate, zugewartet und die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes dann noch bis Ende Oktober 2022 verlängert. Die Erstwohnungspflicht sei indessen sofort zu erfüllen. Auch würden die Beschwerdeführerinnen nicht behaupten, ihre Räumlichkeiten könnten nicht als Erstwohnungen vermietet werden. Weil die Sistierung den Ausnahmefall bilde und die Wohnungen ohne weiteres als Erstwohnungen vermietbar seien, sei die Ablehnung der Sistierung rechtmässig (vgl. Vernehmlassungen vom 15. August 2022 in R 22 55, S. 6 ff. und R 22 56, S. 5 ff.).

E. 5.5

Diesen nachvollziehbaren Ausführungen der Beschwerdegegnerin ist zu folgen. Wie bereits ausgeführt, sistiert die Baubewilligungsbehörde auf Gesuch des Eigentümers eine Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG (Erstwohnungspflicht), wenn diese infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann. Im vorliegenden Fall gestaltet es sich jedoch so, dass die Erstwohnungspflicht bereits vor den Todesfällen bestand und diese wohl auch trotz der Todesfälle eingehalten werden

- 24 - könnte. Die Beschwerdeführerinnen vermögen indes nicht den Beweis zu erbringen, weshalb die Einhaltung der Erstwohnungspflicht nicht möglich sein soll. Insbesondere gelingt es ihnen nicht, nach verweigerter Wohnsitznahme nachzuweisen, weshalb eine Erstvermietung der Wohnungen nicht möglich sein sollte. So hielt die Beschwerdegegnerin zutreffend fest, die Beschwerdeführerinnen hätten zu keinem Zeitpunkt diesbezügliche Anstrengungen unternommen (vgl. Vernehmlassungen vom 15. August 2022 R 22 55 und R 22 56, jeweils S. 7). Sinnbildlich dafür steht auch die Ausführung der Beschwerdeführerin 1, «es wäre unsinnig, jetzt die komplette Wohnung zu räumen und diese für lediglich etwas mehr als zwei Jahre vermieten zu müssen» (vgl. Beschwerde R 22 55, S. 8). Bereits in ihrem Gesuch begnügte sie sich mit der Aussage, es erscheine fraglich, ob es möglich sei, für diesen begrenzten Zeitraum Mieter zu finden (vgl. Bf-act. 5 in R 22 55, S. 3). Gleiches gilt auch für die Beschwerdeführerin 2, welche mit der Wohnsitznahme ihres verstorbenen Ehemannes argumentiert. Sie sei aufgrund der schwierigen Umstände (Trauerphase, psychisch belastet) nicht in der Lage, zu entscheiden, ob sie ihren Wohnsitz verlegen oder die Wohnung vermieten möchte (vgl. Beschwerde in R 22 56, S. 6 f.). An dieser Stelle ist

erneut in Erinnerung zu rufen, dass die unrechtmässige Nutzung als Zweitwohnung bereits mit rechtskräftiger Verfügung vom 24. November 2021 festgestellt wurde und sich die Beschwerdegegnerin vorbehält, eine Verfügung zu erlassen, welche sie verpflichtet, die Wohnung an Ortsansässige zu vermieten. Demnach sind bei beiden Beschwerdeführerinnen die Voraussetzungen für eine Sistierung i.S.v. Art. 14 ZWG nicht gegeben. Die Beschwerdegegnerin hat die beantragten Sistierungen zu Recht abgewiesen, weshalb sich die Beschwerden auch in diesem Punkt als unbegründet erweisen und abzuweisen sind. 6. Unzutreffend ist schliesslich auch die Ansicht der Beschwerdeführerinnen, die ihnen auferlegten Kosten von CHF 1'600.-- in der Verfügung vom 16. Mai 2022 seien nicht angemessen und müssten reduziert werden, weil

- 25 - ihnen bereits mit Verfügung vom 24. November 2021 Kosten von CHF 1'000.-- auferlegt und für die angefochtene Verfügung wesentliche Elemente dieser Verfügung übernommen worden seien (vgl. Beschwerde in R 22 36, S.10). Die Gemeinde nahm dazu keine Stellung. Die Gemeinden erheben gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. Tatsache ist, dass die Verfügung vom 24. November 2021 vor den beiden Todesfällen, diejenige vom 16. Mai 2022 nachher und somit vor dem Hintergrund einer ungleichen Sachlage ergingen. Wenn schon hätten die Beschwerdeführerinnen die Kosten der Verfügung vom 24. November 2021 anfechten müssen, zumal sie dort teilweise erfolgreich gewesen sind (Disp.-Ziff. 4 betreffend Sistierung der Erstwohnungspflicht bis zum Ableben der Mutter), was dort nicht honoriert wurde. Im Ergebnis erweisen sich die Beschwerden vollumfänglich als unbegründet und sind abzuweisen. 7. Bei diesem Ausgang der Verfahren gehen die Kosten unter solidarischer Haftung je zur Hälfte zulasten der Beschwerdeführerinnen (vgl. Art. 72 Abs. 2 und Art. 73 VRG). Gestützt auf Art. 75 Abs. 2 VRG rechtfertigt es sich vorliegend, die Staatsgebühr auf CHF 2'000.-- festzulegen. Der obersiegenden Beschwerdegegnerin steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 6

Am 27. Februar 2022 verstarb F._____. Tags darauf beging I._____, der Ehemann von B._____, Suizid.

E. 7

Mit Verfügung vom 16. Mai 2022 erkannte der Gemeindevorstandes C._____ sodann folgendes: 1. A._____ und B._____ wird unter Androhung der Ersatzvornahme und der Strafe nach Art. 292 des Strafgesetzbuches eine Frist bis zum 31. August 2022 gesetzt, um die in ihrem Eigentum stehenden 4 ½-Zimmerwohnungen im Unter- und Obergeschoss einer Erstwohnungsnutzung im Sinne von Art. 2 Abs 2 und 3 ZWG zuzuführen. 2. Das Strafverfahren wegen Missachtung der auf den erwähnten Wohnungen lastenden Nutzungsbeschränkungen werde eingeleitet, wenn das Wiederherstellungsverfahren abgeschlossen ist. 3. [Kosten von CHF 1'600 zulasten von A._____ und B._____] B._____ habe die Nutzungsbeschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes missachtet und sei dafür zu bestrafen. A._____ sei die Erstwohnungs-

- 5 - pflicht sistiert worden und sie habe die Wohnung längstens bis zum Ableben der Mutter als Zweitwohnung nutzen dürfen. Diese Rücksichtnahme erübrige sich mit dem Tod

der Mutter. Es werde daher eine Frist bis Ende August 2020 gesetzt, um beide Wohnungen wieder ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zuzuführen.

E. 8

Dagegen erhoben A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin 1) und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin 2) am 16. Juni 2022 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die Aufhebung der Verfügung vom 16. Mai 2022, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde C._____. In formeller Hinsicht beantragten sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Begründend machen die Beschwerdeführerinnen geltend, nach dem Umzug der Mutter ins Altersheim Ende 2020 sei die Wohnung im OG nie zu reinen Ferien- oder Freizeitzwecken, sondern im Zusammenhang mit der Unterstützung ihrer Mutter, der Bienenbetreuung und für den Liegenschaftsunterhalt genutzt worden. Zum Zeitpunkt der Verfügung vom 24. November 2021 habe sich der I._____ vom 12. Oktober 2021 bis zum 22. Dezember 2021 zum zweiten Male in der Klinik J._____ befunden, weil er psychisch stark angeschlagen war. Am 27. Februar 2022 sei F._____ verstorben, was I._____ psychisch nicht mehr habe zu verkraften vermocht, woraufhin er sich tags darauf das Leben genommen habe. Daraufhin habe die Gemeinde ohne Gewährung des rechtlichen Gehörs die angefochtene Verfügung erlassen. Die Beschwerdeführerinnen würden sich nach dem Tod ihrer Mutter und von I._____ in einem sehr schwierigen Lebensabschnitt befinden. Die Beschwerdeführerin 1 habe die feste Absicht, nach ihrer Pensionierung ab Januar 2025 ausschliesslich in E._____ zu wohnen. Schon jetzt verbringe sie einen Grosseil ihrer Freizeit dort (Bienenpflege, Familie, Freunde). Ihren zivilrechtlichen Wohnsitz habe sie mittlerweile in E._____. Zunächst rügten die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil die Gemeinde ihnen vor Erlass

- 6 - der angefochtenen Verfügung keine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt habe. Weiter machen die Beschwerdeführerinnen geltend, die Gemeinde stütze sich auf eine falsche Rechtsgrundlage und es liege keine Verletzung der Erstwohnungspflicht vor. So befinde sich der zivilrechtliche Wohnsitz der Beschwerdeführerin 1 in E._____, auch wenn sie sich bis zur Pensionierung unter der Woche mehrheitlich noch an ihrem Arbeitsort aufhalte. Sie erfülle somit die Erstwohnungspflicht im Sinne der auf ihrer Wohnung lastenden Nutzungsbeschränkung bereits. Schliesslich machen die Beschwerdeführerinnen geltend, die Wiederherstellungsfrist bis Ende August 2022 sei unter den gegebenen Umständen nicht verhältnismässig und die auferlegten Kosten von CHF 1'600.-- seien nicht angemessen.

E. 9

Am 16. Juni 2022 beantragte die Beschwerdeführerin 1 der Gemeinde C._____ die Anerkennung der Wohnsitznahme. Gleichentags reichten die Beschwerdeführerinnen bei der Gemeinde C._____ ein Gesuch ein um Sistierung der Nutzungsbeschränkung auf ihren Wohnungen vorerst für zwei Jahre. Die Beschwerdeführerin 1 stellte dieses Gesuch eventualiter zur beantragten Wohnsitznahme im Falle einer Ablehnung ihrer Niederlassung.

E. 10

Mit Verfügung vom 24. Juni 2022 betreffend Wohnsitznahme/Sistierung der Erstwohnungspflicht (R 22 55 und R 22 56) erkannte die Gemeinde C._____, die von der Beschwerdeführerin 1 beanspruchte Wohnsitznahme und Nutzung ihrer Erstwohnung in

C._____ werde nicht anerkannt. Weiter lehnte die Gemeinde C._____ die Gesuche um Sistierung der Nutzungsbeschränkungen ab.

E. 11

Mit Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 im Beschwerdeverfahren R 22 36 beantragte die Gemeinde C._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde sowie des Gesuchs um aufschiebende Wirkung. Begründend führte sie aus, bereits mit den Feststellungen in der Verfügung vom 24. November 2021 hätte man damit rechnen müssen,

- 7 - dass umgehend eine Wiederherstellungsanordnung getroffen werde bzw. müsse. Der Todesfall von I._____ habe diesbezüglich bis zum 28. Februar 2022 noch keine Rolle gespielt. Ähnliches gelte auch für die Wohnung der Beschwerdeführerin 1. Ab dem Zeitpunkt des Ablebens der Mutter am 27. Februar 2022 sei die Sistierung dahingefallen und damit die Erstwohnungspflicht einzuhalten. Das Sistierungsgesuch sei jedoch erst am 17. Juni 2022 eingegangen und auch bis heute sei kein Gesuch um eine Nachfrist gestellt worden. Eine Gewährung der aufschiebenden Wirkung liefe auf eine offensichtliche Missachtung von amtlichen Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung i.S. der Zweitwohnungsgesetzgebung hinaus. Ferner habe die Beschwerdegegnerin die Frist zur Wiederherstellung bis Ende Oktober 2022 verlängert. Auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege nicht vor. Die Verfügung vom 24. November 2021 – und damit die verbindliche Feststellung der unrechtmässigen Nutzung der Wohnung im EG als Zweitwohnung sowie dass beim Ableben der Mutter für die Wohnung im OG gleiches gelten würde – sei in Rechtskraft erwachsen. Danach sei keine nochmalige Anhörung erforderlich gewesen. Die Gemeinde habe mit Schreiben vom 23. September 2021 den Beschwerdeführerinnen die Gelegenheit gegeben, sich zur Frage der Rechtmässigkeit der Nutzung der Wohnungen zu äussern, wovon diese am 21. bzw. 25. Oktober 2021 auch Gebrauch gemacht hätten. Zum beschwerdeführerischen Standpunkt, es liege keine Verletzung der Erstwohnungspflicht vor, führte die Beschwerdegegnerin u.a. aus, die engen Beziehungen zur Familie sowie die Bienenzucht vermögen für die Beschwerdeführerin 1 keinen Lebensmittelpunkt in C._____ zu begründen. Diesbezügliche Ausführungen stünden auch im Widerspruch zu jenen in der Stellungnahme vom 25. Oktober 2021, worin noch mit dem Wohnsitz der Mutter argumentiert worden sei und sie bis zur Pensionierung in K._____ Wohnsitz habe. Daran habe sich bis heute nichts geändert, mit Ausnahme der Hinterlegung der Schriften in C._____ nach Erlass der angefochtenen Verfügung. Für die Beschwerdeführerin 2 stelle sich die Frage der Wohnsitznahme

- 8 - von vornherein nicht, da sie in L._____ lebe und dort ihren Hauptsteuersitz habe. Schliesslich bestritt die Beschwerdegegnerin die von den Beschwerdeführerinnen gerügte Unverhältnismässigkeit der Wiederherstellungsfrist.

E. 12

In ihrer Replik vom 25. Juli 2022 im Beschwerdeverfahren R 22 36 hielten die Beschwerdeführerinnen unverändert an ihren Anträgen fest und vertieften ihre bisherigen Ausführungen. Im Wesentlichen betonten sie hinsichtlich der Verletzung des rechtlichen Gehörs die unterschiedliche Ausgangslage vor und nach Ende Februar 2022 mit den beiden Todesfällen sowie die damit einhergehenden, veränderten Verhältnisse. Die Beschwerdegegnerin habe die Umstände des Einzelfalls nicht beachtet. Die Anfechtung der Verfügung vom 24. November 2021 sei in der Situation mit dem schwerkranken Ehemann untergegangen. Es sei nachvollziehbar, dass die Stellung eines Sistierungsgesuch in dieser

Situation für die Beschwerdeführerin nicht erste Priorität gewesen sei. Schliesslich sei die Verweigerung der Akzeptanz des Wohnsitzes der Beschwerdeführerin 1 in der Gemeinde C._____ nicht nachvollziehbar.

E. 13

Mit jeweils separaten Eingaben vom 28. Juli 2022 erhoben die Beschwerdeführerinnen sodann gegen die Verfügung des Gemeindevorstands C._____ vom 24. Juni 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (R 22 55 und R 22 56). Beide beantragten in formeller Hinsicht um Vereinigung der Verfahren R 22 55 und R 22 56 mit dem Verfahren R 22 36. In materieller Hinsicht beantragten sie die Aufhebung der Verfügung vom 24. Juni 2022 unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin. Die Rechtsbegehren sowie die Ausführungen der beiden Beschwerden R 22 55 und R 22 56 zum Sachverhalt sowie zur Rüge der unrechtmässigen Ablehnung der Sistierung sind grundsätzlich identisch. Sie führten dabei aus, es handle sich sowohl beim Todesfall der Mutter als auch von I._____ um einen klassischen Anwendungsfall für eine Sistierung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes. Die Beschwerdegegnerin

- 9 - habe indessen die Sistierung ohne stichhaltige Begründung abgelehnt. Im Beschwerdeverfahren R 22 55 machte die Beschwerdeführerin 1 zusätzlich die unrechtmässige Verweigerung der Anerkennung ihrer Wohnsitznahme in der Gemeinde C._____ geltend. Diese sei unrechtmässig, willkürlich und basiere auf einem fehlerhaften Sachverhalt. Die Beschwerdeführerin 1 erfülle die Voraussetzungen für eine melderechtliche Wohnsitznahme in C._____.

E. 14

In ihrer Duplik vom 15. August 2022 im Beschwerdeverfahren R 22 36 hielt die Beschwerdegegnerin unverändert an ihren Anträgen in der Vernehmung vom 24. Juni 2022 fest. Zwar habe I._____ seine Schriften nach C._____ verlegt. Die Besteuerung des Ehepaars sei jedoch vollumfänglich im Kanton Zürich erfolgt. Ferner seien vonseiten der Beschwerdeführerinnen Vermietungsbestrebungen nicht einmal behauptet, geschweige denn bewiesen worden. Der Einwand der Gehörsverletzung sowie die Berufung auf die beiden Todesfälle erscheine rechtsmissbräuchlich, da die Beschwerdeführerinnen längst um ihre Verpflichtung, die Wohnung an Ortsansässige zu vermieten, gewusst hätten. Mit dem Zuwarten der Wiederherstellungsmassnahmen nach den Todesfällen sei die Beschwerdegegnerin entgegengekommen, obwohl keine Sistierungsgesuche gestellt worden seien.

E. 15

In ihrer Vernehmung vom 15. August 2022 im Beschwerdeverfahren R 22 55 und R 22 56 beantragte die Beschwerdegegnerin die kostenfällige Abweisung der Beschwerden. Was die von den Beschwerdeführerinnen beantragte Vereinigung der Verfahren R 22 36, R 22 55 und R 22 56 anbelange, schliesse sie sich an. Darüber hinaus hielt sie fest, die Anerkennung der Wohnsitznahme (R 22 55) sei zu Recht verweigert worden und bestritt sodann u.a. die Behauptung, das familiäre Umfeld der Beschwerdeführerinnen befinde sich grösstenteils in E._____. Ferner tue der Wohnsitz von I._____ nichts zur Sache, da die Verfügung nicht an ihn, sondern an die Beschwerdeführerin 2 als Eigentümerin der betreffenden Erstwoh-

- 10 - nung richte. Bedenke man, dass eine Sistierung den Ausnahmefall bilde und die beiden Wohnungen ohne Weiteres vermietbar seien, sei die Ablehnung der Sistierung rechtmässig; insbesondere, nachdem die Erfüllungsfrist noch bis Ende Oktober 2022 erstreckt worden sei. Darüber hinaus kann auf die Ausführungen in ihrer Vernehmlassung vom 24. Juni 2022 im Beschwerdeverfahren R 22 36 verwiesen werden.

E. 16

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 22. August 2022 vereinigte der Instruktionsrichter die Verfahren R 22 36, R 20 55 und R 20 56.

E. 17

Mit Replik vom 19. September 2022 in den vereinigten Verfahren R 22 36, R 20 55 und R 20 56 beantragten die Beschwerdeführerinnen in formeller Hinsicht, der Beschwerde vom 16. Juni 2022 sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. In materieller Hinsicht beantragten sie (1.) die Aufhebung der angefochtenen Verfügung vom 16. Mai 2022, (2.) die Aufhebung der angefochtenen Verfügung vom 24. Juni 2022 i.S. A. _____ sowie (3.) die Aufhebung der angefochtenen Verfügung vom 24. Juni 2022 i.S. B. _____; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin. Sie vertieften dabei ihre bisherigen Ausführungen zur geltend gemachten Veränderung der Situation.

E. 18

Am 3. September 2022 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik in den vereinigten Verfahren R 22 36, R 20 55 und R 20 56. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 22

55, S. 5). 3.3.4. In ihrer Beschwerde vom 28. Juli 2022 im Verfahren R 22 55 (vgl. S. 5-7) machte die Beschwerdeführerin 1 sodann u.a. die unrechtmässige Verweigerung der Anerkennung ihrer Wohnsitznahme in der Gemeinde C. _____ geltend. Diese sei unrechtmässig, willkürlich und basiere auf einem fehlerhaften Sachverhalt. Die Beschwerdeführerin 1 erfülle die Voraussetzungen für eine melderechtliche Wohnsitznahme in C. _____.

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