

GR_GERICHTE R 2023 69 vom 21. Mai 2024

GR Gerichte, 2024-05-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_69

FR: GR_GERICHTE R 2023 69 du 21 mai 2024

IT: GR_GERICHTE R 2023 69 del 21 maggio 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Am 22. Juni 2022 reichte die E._____ AG für die D._____ AG bei der Gemeinde C._____ ein Baugesuch ein. Das Baugesuch betrifft den Umbau der auf Parzelle 5 stehenden drei aneinandergrenzenden Mehrfamilienhäuser F._____. Die Fassade sowie der Aussenbereich sollen neu gestaltet werden. Ausserdem soll die Zahl der bestehenden Wohnungen von 22 auf 14 reduziert werden. Die neuen Wohnungen sind für die Zweitwohnungsnutzung bestimmt.

E. 1.1

Angefochten ist der Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes C._____ vom 10. Juli 2023 betreffend Umbau und Neugestaltung des Mehrfamilienhauses F._____, Parzelle 5. Diese Verfügung ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist somit gegeben (Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRG; BR 370.100). Die Beschwerde wurde

- 6 - zudem frist- und formgerecht eingereicht (Art. 38 Abs. 1 und 2 sowie Art. 52 Abs. 1 VRG).

E. 1.2

Zur Beschwerde ans Verwaltungsgericht ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat (Art. 50 VRG). Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine im Bereich des Natur- und Heimatschutzes nach Art. 12 Abs. 1 lit. b NHG gegen Verfügungen, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG ergehen, grundsätzlich (verbands-)beschwerdebefugte Organisation (vgl. Anhang der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO, SR 814.076]). Sie ist vorliegend insofern zur Beschwerdeerhebung legitimiert, als es um die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus geht, welche das Bundesgericht als Bundesaufgabe qualifiziert hat (vgl. BGE 139 II 271 E.11), und sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren Einsprache erhoben hat (Art. 104 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]). 2. Die Beschwerdegegnerin 1 anerkennt die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin betreffend die Anwendung der Zweitwohnungsgesetzgebung, ist jedoch der Auffassung, dass diese Befugnis mit Bezug auf die Ortsplanungsrevision nicht

gegeben sei, weil vorliegend eine solche gar nicht zur Diskussion stehe, auch vorfrageweise nicht. Die Beschwerdeführerin ist demgegenüber der Ansicht, dass die Einsprache- und Beschwerdelegitimation auch in Fragen der Zonenplanänderung gelte.

E. 2

Am 27. Juni 2022 erliess der Gemeindevorstand eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet. Dabei hielt er folgende Zielsetzung fest: Erhaltung und Förderung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung auf der Grundlage von Art. 3 und 12 ZWG: Insbesondere Prüfung und Erlass von allfälligen Massnahmen im Sinne von Art. 12 ZWG zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen im Zuge von baulichen Massnahmen und Zweckänderungen mit Bezug auf die Nutzung altrechtlicher Wohnungen und Übergangswohnungen sowie Prüfung der Einführung von Erstwohnungsanteilen bei baulichen Massnahmen an altrechtlichen Wohnungen und Übergangswohnungen. Schutz der laufenden allgemeinen Revision des Baugesetzes und der Pläne der Grundordnung, insbesondere in Bezug auf beabsichtigte Änderungen an den Bauzonen und anderen Nutzungszonen sowie in Bezug auf die häusliche Bodennutzung, die Gestaltungsbereiche und Gestaltungsobjekte sowie die Gestaltung von Bauvorhaben. Die Gemeindeversammlung beschloss am 12. Dezember 2022 das Gesetz über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung (Wohnbauförderungsgesetz C._____, WRFG).

- 4 - In der Folge hob der Gemeindevorstand die Planungszone mit Entscheid vom 19. Januar 2023 wieder auf, soweit sie im Hinblick auf Massnahmen im Sinne von Art. 12 ZWG erlassen worden war.

E. 2.1

Damit der Beschwerdeführerin die Beschwerdebefugnis auch betreffend Ortsplanung zusteht, müsste es sich dabei ebenfalls um die Erfüllung einer

- 7 - Bundesaufgabe handeln. Gemäss Art. 2 Abs. 1 NHG ist unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe insbesondere zu verstehen: - die Planung, Errichtung und Veränderung von Werken und Anlagen durch den Bund, seine Anstalten und Betriebe, wie Bauten und Anlagen der Bundesverwaltung, Nationalstrassen, Bauten und Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen (lit. a); - die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen und Transportanlangen (mit Einschluss der Plangenehmigung), von Werken und Anlagen zur Beförderung von Energie, Flüssigkeiten oder Gasen oder zur Übermittlung von Nachrichten sowie Bewilligungen zur Vornahme von Rodungen (lit. b); - die Gewährung von Beiträgen an Planungen, Werke und Anlagen, wie Meliorationen, Sanierungen landwirtschaftlicher Bauten, Gewässerkorrekturen, Anlagen des Gewässerschutzes und Verkehrsanlagen.

E. 2.2

In seinem Grundsatzentscheid BGE 139 II 271 hat das Bundesgericht festgehalten, dass Voraussetzung für das Vorliegen einer "Bundesaufgabe" in erster Linie ist, dass die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt und bundesrechtlich geregelt ist (E.9.2). Es genügt nicht jegliche Anwendung von Bundesrecht, um die Beschwerdebefugnis nach Art. 12 NHG auszulösen, sondern es muss eine konkrete Bundesaufgabe vorliegen, die einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweist (E.9.4). Wo sich das RPG auf Rahmenbestimmungen beschränkt

(Nutzungsplanung; Bewilligung von Bauten innerhalb der Bauzone), liegt grundsätzlich keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG vor (E.10.1). Dagegen wird eine Bundesaufgabe bejaht, soweit es um die Erteilung von

- 8 - Ausnahmewilligungen ausserhalb der Bauzone geht, die vom Bund detailliert und i.d.R. abschliessend geregelt worden sind (Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]).

E. 2.3

Im von der Beschwerdeführerin zitierten Urteil des Bundesgerichts 1C_315/2015 / 1C_321/2015 vom 24. August 2016 (= BGE 142 II 509) wird festgehalten, dass Neueinzonungen, die sich auf Art. 15 RPG (in der Fassung vom 15. Juni 2012) stützen, als Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV zu qualifizieren sind, weshalb die gesamtschweizerischen Natur- und Heimatschutzorganisationen berechtigt sind, im Interesse des Landschafts- und Naturschutzes Beschwerde gegen solche Einzonungen zu führen (Art. 12 NHG). Sie können auch die Verletzung der Übergangsbestimmungen zur RPG- Revision, namentlich Art. 38a Abs. 2 RPG, mit Beschwerde geltend machen. Vorliegend steht jedoch weder eine Ausnahme für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 24 ff. RPG zur Diskussion noch eine Neueinzonung. Somit kann die Beschwerdeführerin betreffend Legitimation nichts aus diesem Bundesgerichtsentscheid für sich ableiten. Das Urteil des Bundesgerichts 1C_176/2016 vom 10. Mai 2017 mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_739/2013 vom 17. Juni 2015 E. 4.2.2 betrifft die Legitimation im Zusammenhang mit einer Rüge der Verletzung von Art. 24 RPG im Rahmen eines Planungsverfahrens. Auch aus diesen Entscheiden kann nichts für das vorliegende Verfahren abgeleitet werden.

E. 2.4

Beim von der Beschwerdeführerin zitierten Urteil des Bundesgerichts 1C_566/2014 [recte 1C_568/2014] vom 13. Januar 2016 handelt es sich um eine Anpassung des Quartierplans I._____ von 1969, der in den Zonennutzungsplan von 1976 (dichte Zone A von I._____) integriert wurde, an die aktuellen Gegebenheiten. Die A._____ und die Stiftung

- 9 - J._____ hatten gegen den Entwurf dieses Quartierplans Einsprache erhoben. Sie rügten u.a. eine Verletzung von Art. 75b BV; dass der angefochtene Plan eine Nutzung vorsehe, welche die Schaffung von Zweitwohnungen zulasse. Das Bundesgericht trat auf die Beschwerden ein. Dazu hielt es in E.6.1 Folgendes fest: "L'art. 12 LPN cantonne en revanche le droit de recours des organisations de protection de la nature à la contestation de décisions, à l'exclusion de recours contre des actes normatifs." Das Bundesgericht kommt unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_739/2013 vom 17. Juni 2015 E.4.1 zum Schluss, dass der angefochtene Quartierplan im Gegensatz zu einem allgemeinen Zonennutzungsplan Entscheidungscharakter hat und die Beschwerdeführerinnen folglich zur Erhebung dieser Rüge berechtigt waren (Vgl. E.6.2: "La planification litigieuse consiste toutefois en l'adoption d'un plan de quartier et non d'un plan général d'affectation des zones. Elle a par conséquent un caractère décisionnel (cf. arrêt 1C_739/2013 du 17 juin 2015 consid. 4.1), de sorte que les recourantes avaient qualité pour soulever ce grief."). Im Urteil 1C_739/2013 vom 17. Juni 2015 hält das Bundesgericht in E.4.1 fest: "Cette réglementation traduit cependant une jurisprudence précédemment établie, selon laquelle la légalité d'un plan de zones ne peut en principe être contestée qu'à l'occasion d'un recours formé dans le cadre de la procédure d'adoption de ce plan; le contrôle incident dans un recours dirigé

contre un acte qui applique cette planification, typiquement une autorisation de construire, est exclu." Dieselbe Rechtsprechung lässt sich unter anderem auch BGE 131 II 103 E.2.4.1 (mit weiteren Hinweisen) entnehmen. Demnach ist eine akzessorische Überprüfung des Nutzungsplan im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen. Infolgedessen kann auch aus dieser, von der Beschwerdeführerin zitierten Rechtsprechung nichts zu ihren Gunsten abgeleitet werden.

- 10 -

E. 2.5

Die Beschwerdeführerin stellt die Gültigkeit des Rahmennutzungsplans in Frage und macht die Ungültigkeit des Grundzonenplans geltend. Dabei bringt sie im Wesentlichen vor, dass die Gemeinde C._____ zwingend im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision Wohnraum für Einheimische schaffen müsse. Die Nutzungsplanung gehört gemäss Bundesgericht zu den Rahmenbestimmungen des RPG und stellt gerade keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG dar (BGE 139 II 271 E.10.1). In einem kürzlich ergangenen Entscheid hat das Bundesgericht nochmals klargestellt, dass die Planung innerhalb der Bauzone keine Bundesaufgabe darstellt, sondern Sache der Kantone ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_43/2023 vom 17. Januar 2024 E.5.6). Die von der Beschwerdeführerin vorliegend bemängelte Planung liegt offensichtlich innerhalb der Bauzone und stellt somit keine Bundesaufgabe dar. Hinzu kommt, dass eine akzessorische Überprüfung des Nutzungsplans im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, wie oben dargelegt, gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausgeschlossen ist. Aufgrund dessen ist die Beschwerdeführerin bezüglich Ortsplanungsrevision nicht zur Beschwerde legitimiert und auf diesen Teil der Beschwerde kann demnach nicht eingetreten werden.

E. 2.6

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle dennoch angemerkt, dass nicht nachvollziehbar ist, inwiefern die Ortsplanung der Gemeinde C._____ resp. deren bestehender Zonenplan – wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht – ungültig sein sollen. Die Tatsache, dass die Gemeinde die Ortsplanung revidiert, hat nichts mit der Gültigkeit der bisherigen Ortsplanung zu tun – solange die Gesamtrevision pendent ist, behält die bestehende Ortsplanung selbstverständlich ihre Gültigkeit. Hinzu kommt, dass sich das fragliche Grundstück in der Wohnzone A befindet, in welcher gemäss nachvollziehbarer Aussage der

- 11 - Beschwerdegegnerin 1 keine Veränderungen vorgesehen sind, welche dem Umbauvorhaben im Wege stehen könnten. Demnach entspricht das Baugesuch insoweit sowohl dem geltenden Recht sowie auch den potenziell neuen Bestimmungen. Dazu trägt auch die noch bestehende Planungszone bei. Die Teilaufhebung der Planungszone hätte darüber hinaus innert Frist mit Planungsbeschwerde an die Regierung angefochten werden müssen und kann nicht im vorliegenden Baubewilligungsverfahren bemängelt werden.

E. 3

Vom 11. März 2023 bis am 30. März 2023 lag das Bauvorhaben der D._____ AG zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Dagegen gingen zwei Einsprachen ein. Die A._____, Umweltschutzorganisation, beantragte am 17. März 2023 die Abweisung des Baugesuchs. G._____ und G.A._____ sprachen sich in ihrer Einsprache vom 29. März 2023 vorwiegend gegen die geplante Erstellung des Aussenschwimmbads aus. Nach erfolgtem

Schriftenwechsel traf der Gemeindevorstand C._____ am 10. Juli 2023 einen Bau- und Einspracheentscheid. Er wies beide Einsprachen ab und entsprach dem Baugesuch unter Auflagen und Bedingungen.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass die vorliegende Baubewilligung einen Verstoß gegen die Zweitwohnungsgesetzgebung darstellt. Dies begründet sie einerseits damit, dass es sich bei den fraglichen Wohnungen um Erstwohnungen handle, da sie von einheimischen Familien benutzt worden seien. Stichtag für die Nutzung sei der 11. März 2012. Ein Bestandsschutz für vor dem 11. März 2012 bewilligte Wohnungen könne allenfalls für Erstwohnungen in Frage kommen, nicht aber für deren Umbau in Zweitwohnungen.

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerin 2 bestreitet nicht, dass zumindest ein Teil der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern F._____ als Erstwohnungen genutzt werden. Massgebend sei jedoch, dass die drei Mehrfamilienhäuser vor der Inkraftsetzung der Zweitwohnungsinitiative respektive des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) erstellt worden seien und damit den Status von Zweitwohnungen geniessen würden. Weiter führt sie aus, dass sogenannte altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG grundsätzlich den Schutz der Besitzstandsgarantie im Rahmen von Art. 11 ZWG geniessen würden.

E. 3.3

Gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG [SR 702]) ist eine altrechtliche Wohnung eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder

- 12 - rechtskräftig bewilligt war. Die fraglichen drei Mehrfamilienhäuser bestanden am 11. März 2012 unbestrittenermassen. Folglich bestehen in den drei Mehrfamilienhäusern altrechtliche Wohnungen. Altrechtliche Wohnungen sind gemäss Art. 11 Abs. 1 ZWG in der Art der Wohnnutzung frei. Demnach dürfen die Wohnungen der F._____ sowohl als Erst- wie auch als Zweitwohnungen genutzt werden. Zudem dürfen solche Wohnungen gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. In diesem Sinne geniessen die fraglichen Wohnungen entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin durchaus Besitzstandsgarantie.

E. 4

Gegen diesen Entscheid erhob die A._____ (Beschwerdeführerin) am 16. August 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Dabei beantragt sie die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids vom 10. Juli 2023 sowie die Abweisung des Baugesuchs Nr. 2023-0005 der D._____ AG.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass der kommunale Gesetzgeber ausdrücklich Massnahmen zum Schutz des Wohnraums für Einheimische getroffen habe. Dazu verweist sie auf Art. 9 Abs. 2 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes sowie auf Art. 43.4 und 43.5 der Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde C._____ vom 26. Oktober 2009/26. Januar 2010.

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerin 1 verweist darauf, dass der von der Beschwerdeführerin herangezogene Art. 9 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes ausdrücklich bestimme, dass "für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen im Sinne von Art. 12 ZWG ... unter Vorbehalt von Abs. 2 die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen" gelten. Zudem legt sie dar, dass die erwähnten Art. 43.4 und 43.5 der Teilrevision des Baugesetzes mit in Kraft treten des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes vom 16. April 2018/22. Oktober 2018 aufgehoben worden seien.

E. 4.3

Wie die Beschwerdegegnerin 1 zutreffend ausführt, gelten gemäss Art. 9 Abs. 1 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes für Bauvorhaben an

- 13 - altrechtlichen Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG unter Vorbehalt von Abs. 2 die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen. Abs. 2 dieses Artikels, auf den die Beschwerdeführerin verweist, sieht sodann vor, dass Wohnungen, die von der Gemeinde unter der Herrschaft der bisherigen Bestimmungen über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (Art. 43.4 und Art. 43.5 der Teilrevision des Baugesetzes vom 25. Oktober 2009/26. Januar 2010) als Erstwohnungen bewilligt wurden, weiterhin entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnungen zu nutzen sind. Sie dürfen frühestens nach 20 Jahren effektiver Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Da die F. _____ vor Inkrafttreten der Zweitwohnungsgesetzgebung und vor der damaligen Teilrevision des Baugesetzes vom 26. Oktober 2009/26. Januar 2010 bewilligt und erstellt wurde, findet dieser Absatz von vornherein keine Anwendung auf die fraglichen Mehrfamilienhäuser. Die Wohnungen gelten in jedem Fall als "altrechtlich" und geniessen in diesem Sinne Bestandesschutz.

E. 5

Die D. _____ AG (Beschwerdegegnerin 2) liess sich am 29. August 2023 zur Beschwerde vernehmen, die Gemeinde C. _____ (Beschwerdegegnerin 1) am 5. September 2023. Beide beantragen die Abweisung der Beschwerde.

- 5 -

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin ist im Weiteren der Ansicht, dass eine allfällige Bestandesgarantie nicht so weit gehe, dass sie auch einen Ersatzneubau umfasse. Das zu beurteilende Baugesuch sehe den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau von Zweitwohnungen vor. Dies verstosse gegen Art. 11 Abs. 3 ZWG. Im vorliegenden Fall würden gemäss der Beschwerdeführerin neu klassische Zweitwohnungen gebaut, was Art. 75b Abs. 1 BV untersage.

E. 5.2

Die Beschwerdegegnerin 2 bestreitet, dass das vorliegend streitbetroffene Bauprojekt einen Abbruch und einen Neubau beinhalte. Dies sei schlicht aktenwidrig. Sie plane keinen Ersatzneubau, sondern eine Sanierung der drei bestehenden Mehrfamilienhäuser. Auch die Beschwerdegegnerin 1 beschreibt die Behauptung der Beschwerdeführerin, das zu beurteilende

- 14 - Baugesuch sehe den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau von Zweitwohnungen vor, als aktenwidrig.

E. 5.3

Wie bereits ausgeführt dürfen altrechtliche Wohnungen – wie die vorliegenden – im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden (Art. 11 Abs. 2 Satz 1 ZWG). Demnach wäre sowohl ein Abriss und Wiederaufbau sowie ein Umbau/Sanierung der fraglichen Gebäude im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche aus zweitwohnungsrechtlicher Sicht zulässig. Sowohl der Baubewilligung wie auch den Plänen kann entnommen werden, dass vorliegend kein Abbruch und Neubau vorgesehen ist, sondern, wie dies die Beschwerdegegnerinnen zutreffend darlegen, eine Sanierung der bestehenden Gebäude. Werden im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 auferlegt werden muss (Art. 11 Abs. 2 Satz 2 ZWG). Der Bundesrat hielt dazu in seiner Botschaft zum ZWG fest, dass altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und (gegebenenfalls mit einer geringfügigen Standortverschiebung) wieder aufgebaut werden dürfen. Zudem ist es in diesem Rahmen zulässig, wenn infolge einer neuen Raumeinteilung eine oder mehrere zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden (vgl. Botschaft des Bundesrates zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014 [BBl 2014 2287, S. 2310]). Ausserdem dürfen altrechtliche Wohnungen gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

E. 5.4

Im vorliegenden Fall wird die Hauptnutzfläche unbestrittenermassen nicht erweitert. Es werden auch keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen,

- 15 - vielmehr wird die Anzahl der Wohnungen verkleinert. Da das vorliegende Baugesuch keine Erweiterung der Hauptnutzfläche vorsieht, wäre sogar ein Splitting, d.h. eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen erlaubt, eine Reduktion muss folglich ebenso rechtmässig sein (vgl. Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, Vollzugshilfe Bundesgesetz über Zweitwohnungen [ZWG; SR 702], Zweitwohnungsverordnung [ZWV; SR 702.1], S. 38). Selbst wenn es sich so darstellen würde, wie von der Beschwerdeführerin dargelegt, und ein Abriss und Neubau geplant wäre, wäre auch dies gesetzesmässig – ein Wiederaufbau dürfte sogar "mit einer geringfügigen Standortverschiebung" erfolgen. Vorliegend werden die altrechtlichen Wohnungen jedoch saniert, was auf jeden Fall den zweitwohnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht. Insofern sind die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht nachvollziehbar und somit nicht zu hören.

E. 6

Am 18. September 2023 replizierte die A._____ und stellte diverse Beweisanträge (Edition diverser Akten bei der Gemeinde und Bauherrschaft sowie diverse Zeugeneinvernahmen).

E. 6.1

In ihrer Replik fordert die Beschwerdeführerin zur Edition durch die Gemeinde: - Die Akten betreffend den Zonenplan der Gemeinde; - die Akten betreffend Revision des

Zonenplans der Gemeinde; - die Daten betreffend Bewohner/innen der Wohnungen
F._____ am

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin 1 legt dar, dass die beantragten Editionen und Zeugenbefragungen nicht zur Beurteilung durch das Verwaltungsgericht beitragen. Dass im H._____ Wohnraum knapp sei, sei nachgerade notorisch. Die Immobilientransaktion mit der Kündigung der einheimischen Mieter und die Konsequenzen dieses Vorgehens seien unbestritten und täten im Übrigen nichts zur Sache. Dasselbe gelte auch für die bisherige Nutzung der Wohnungen in der F._____ durch Einheimische.

E. 6.3

Die Beschwerdegegnerin 2 ist ebenso der Ansicht, dass aus der Befragung der genannten Personen offenkundig keine für das vorliegende Beschwerdeverfahren entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten seien, weshalb auf die unnötige und zeitlich verzögernde Befragung zu verzichten sei. Inwiefern der Kaufvertrag betreffend das Baugrundstück und die Korrespondenz / die Mietvertragsauflösungen von Relevanz sein sollen, erhelle nicht und werde vom beschwerdeführerischen Vertreter – wohl in Kenntnis dieser prozessualen Irrelevanz – nicht dargelegt.

E. 6.4

Die Beschwerdeführerin legt weder im Einzelnen dar, noch ist es für das Gericht ersichtlich, inwiefern die geforderten Editionen und Befragungen

- 17 - etwas zur Entscheidungsfindung des Gerichts beitragen können. Die Wohnungsnot für Einheimische in der Gemeinde C._____ sowie mindestens im gesamten H._____ ist hinlänglich bekannt und ändert nichts an der gesetzlichen Ausgangslage. Die Kündigung der einheimischen Mieter ändert ebenso wenig etwas an der Einhaltung der Zweitwohnungsgesetzgebung des vorliegenden Bauvorhabens wie deren Konsequenzen. Einem die rechtlichen Voraussetzungen erfüllenden Baugesuch ist die Bewilligung zu erteilen. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin werde offenbar immer wieder die Fehlansicht verbreitet, wonach Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden dürften. Dabei verkennt die Beschwerdeführerin wieder die gesetzlichen Grundlagen wonach eine altrechtliche Wohnung in der Nutzung nicht eingeschränkt ist. Dem Gericht ist auch die Tatsache bekannt, dass altrechtliche Wohnungen zu hohen Preisen als Zweitwohnungen verkauft werden und dann auf dem Wohnungsmarkt für Einheimische dauerhaft fehlen. Aber auch diese für die einheimische Bevölkerung nachteilige Situation vermag nichts an der gesetzlichen Ausgangslage zu ändern. Die beantragten Editionen und "Zeugeneinvernahmen" erweisen sich somit als nicht entscheiderelevant und werden vom Gericht in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt. 7. Im Sinne dieser Ausführungen ist die Beschwerde daher abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. 8. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr in der Höhe von CHF 3'000.-- sowie den Kanzleiauslagen, der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 73 Abs. 1 sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 VRG).

- 18 - 9.1. Zudem hat die Beschwerdeführerin die obsiegende Beschwerdegegnerin 2 aussergerichtlich zu entschädigen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 reichte eine Honorarnote in der Höhe von insgesamt CHF 11'886.80 (inkl. Kleinspesenzuschlag und MwSt.) ein. Er macht dabei einen Aufwand von 28.3 h à

CHF 375.-- geltend, eine Kleinspesenpauschale von 4 % sowie MwSt. von 7.7 %. Die Beschwerdeführerin hat zur Honorarnote keine Stellung genommen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 hat es unterlassen, dem Gericht eine Honorarvereinbarung einzureichen. 9.2. Die Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b und R 18 17 vom 18. September 2019 E.9.2.1) geht gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) dahin, dass bei Einreichung einer Honorarvereinbarung mit einem geltend gemachten Stundenansatz von über CHF 270.-- dieser auf CHF 270.-- gekürzt wird (Art. 3 Abs. 1 HV). Bei einem in der Kostennote geltend gemachtem Stundenansatz bis und mit CHF 270.-- wird der Stundenansatz entsprechend der Honorarvereinbarung übernommen. Bei Nichteinreichung einer Honorarvereinbarung wird der in der Kostennote geltend gemachte Stundenansatz, höchstens aber der Stundenansatz von CHF 240.--, übernommen, da die Höhe des Stundenansatzes mangels Honorarvereinbarung nicht verifiziert werden kann. Geltend gemachte Pauschalspesen werden maximal im Umfang von 3 % des festgelegten Honorars nach Zeitaufwand zugesprochen. 9.3. Folglich ist der Stundenansatz gemäss vorstehender Praxis auf CHF 240.-- und die Kleinspesenpauschale auf 3 % zu kürzen. Dies ergibt ein Honorar von CHF 6'792.--, eine Kleinspesenpauschale von CHF 203.76 (Zwischenresultat von Fr. 6'995.76) und MwSt. von 7.7 % in

- 19 - der Höhe von CHF 538.67, insgesamt und gerundet somit CHF 7'534.45. Mit diesem Betrag hat die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin 2 aussergerichtlich zu entschädigen. 9.4. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin 1 hat in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt und erhält demnach keine Parteientschädigung. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 7

Mit Schreiben vom 22. September 2023 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf eine Duplik, sie hält jedoch betreffend die gestellten Beweisanträge fest, dass diese abzuweisen seien, weil die beantragten Editionen und Zeugenbefragungen nichts zur Beurteilung durch das Verwaltungsgericht beitragen würden. Dass im H._____ Wohnraum knapp sei, sei nachgerade notorisch. Die Immobilientransaktion mit der Kündigung der einheimischen Mieter und die Konsequenzen dieses Vorgangs seien unbestritten und täten im Übrigen nichts zur Sache. Dasselbe gelte auch für die bisherige Nutzung der Wohnungen in der F._____ durch Einheimische.

E. 8

Die Beschwerdegegnerin 2 hält in ihrer am 26. September 2023 eingereichten Duplik vollumfänglich an ihren im Rahmen der Beschwerdeantwort/Vernehmlassung vom 29. August 2023 gestellten Anträgen fest. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 11

März 2012 und am Tag vor dem Kauf des Grundstücks durch die heutige Grundeigentümerin; - die gemäss Art. 1 ZWV an das BFS erstatteten Berichte über die Einwohnerdaten; - das eidgenössische Gebäude und Wohnungsregisters, nachgeführt gemäss Art. 1 ZWV. Zudem verlangt sie zur Edition durch die Bauherrschaft: - Den Kaufvertrag betreffend das Baugrundstück und - die Korrespondenz und die

Mietvertragsauflösungen betreffend die Mietrinne und Mieter.

- 16 - Im Weiteren fordert die Beschwerdeführerin die Zeugeneinvernahme diverser Personen (Herr K._____, L._____; Frau M._____, L._____; Frau G._____; Herr G.A._____
und Herr N._____, O._____ AG). Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass die beantragten Editionen und Zeugenbefragungen geeignet seien, das Verwaltungsgericht über die Wohnungsnot für Einheimische in der Gemeinde C._____, über die unter Ziffer 2 der Beschwerde beschriebene Immobilientransaktion mit der Kündigung der einheimischen Mieter, über die Nutzung der Wohnungen durch Einheimische und über die Konsequenzen der geplanten Immobilientransaktion zu informieren.

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