

GR_GERICHTE VR3 2024 70 vom 27. November 2025

GR Gerichte, 2025-11-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_70

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 70 du 27 novembre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 70 del 27 novembre 2025

Regeste

Eigennutzung bewirtschaftete Wohnungen | Baurecht

Erwägungen

E. 6

/ 14 eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtene Verfügung vom 5. Juni 2024 ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Sie stellt demnach ein taugliches Anfechtungsobjekt dar. Die Beurteilung der Beschwerde fällt damit in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Obergerichts. 1.2. Zur Beschwerde legitimiert ist, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat (Art. 50 VRG). Vorliegend wurde mit dem angefochtenen Entscheid vom 5. Juni 2024 das Gesuch der Beschwerdeführerin vom 12. Februar 2024 abgewiesen. Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und deshalb zur vorliegenden Beschwerde legitimiert. Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist demnach einzutreten. 2. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins. Weiter rügt sie in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. 2.1. In Bezug auf den beantragten Augenschein ist zunächst festzuhalten, dass sich der Sachverhalt hinreichend aus den Akten ergibt. Zudem gilt es vorliegend ausschliesslich Fragen zu beantworten, die sich anhand der Akten beurteilen lassen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Durchführung eines Augenscheins als nicht notwendig, weshalb das Gericht in antizipierter Beweiswürdigung auf dessen Durchführung verzichtet (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3, 134 I 140 E. 5.3, 131 I 153 E. 3). 2.2. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die von ihr im Gesuch vom 12. Februar 2024 (act. B.3 und C.6) vorgetragene Aspekte seien von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort gewürdigt worden. In der Beschwerdeantwort vom 26. August 2024 (act. A.2) sei dann eine Begründung «nachgeschoben» worden. 2.2.1. Art. 29 Abs. 2 BV und auf kantonaler Ebene insbesondere Art. 16 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 VRG gewährleisten den Anspruch auf rechtliches Gehör der Parteien. Daraus folgt für die entscheidende Behörde auch die Pflicht zur Begründung des Entscheids. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die

E. 7

/ 14 Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Es ist insbesondere nicht nötig, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt, sie kann

sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. statt vieler BGE 146 II 335 E. 5.1, 143 III 65 E. 5.2, 142 I 135 E. 2.1). Ob die Begründung dann auch rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist nicht eine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 52 vom 13. Oktober 2021 E. 2.2 und R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E. 3.1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, mithin führt eine Verletzung des Gehörsanspruchs, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst, grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 144 I 11 E. 5.3, 142 II 218 E. 2.8.1, 137 I 195 E. 2.2). Von der Aufhebung eines angefochtenen Entscheids und einer Rückweisung an die untere Instanz wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs kann dann abgesehen werden, wenn diese nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Parteien, deren Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern können, die über eine umfassende Prüfungsbefugnis der Rechts- und Sachlage verfügt, mithin die Kognition für die zu beurteilende Frage nicht eingeschränkt ist. Von einer Rückweisung an die Vorinstanz ist zudem – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör – abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1, 138 II 77 E. 4.3 und 137 I 195 E. 2.3.2).

2.2.2. Gestützt auf Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), wonach die Kantone gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG sowie die kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, mindestens ein Rechtsmittel zur Verfügung stellen müssen, wobei gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten ist, verfügt das Obergericht des Kantons Graubünden über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist, sondern eine Angemessenheitskontrolle mitumfasst. Hinsichtlich einer eigentlichen Ermessenskontrolle hat es sich aber trotzdem seiner Funktion als Rechtsmittelinstanz bewusst zu sein (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.1 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 99 und R 20 100 vom 30. Juni 2022 E. 3.2). Denn im Kanton Graubünden verfügen die Gemeinden im Bereich des

E. 8

/ 14 kommunalen Bau- und Raumplanungsrechts grundsätzlich über eine relativ weitgehende Entscheidungsfreiheit bzw. Autonomie (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_172/2020 vom 24. März 2021 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 128 I 3 E. 2b). 2.2.3. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die von ihr im Gesuch vom

E. 12

Februar 2024 vorgetragene Aspekte seien von der Beschwerdegegnerin «mit keinem Wort gewürdigt» worden (act. A.1, Rz. 52). Im Rahmen der Replik bringt sie zudem vor, dass die Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort (act. A.2) eine Begründung nachgeschoben habe, was wiederum eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle (act. A.3, Rz. 103). Zutreffend ist, dass sich die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid (act. B.1) nicht umfassend mit den vorgebrachten Argumenten der heutigen Beschwerdeführerin auseinandergesetzt hat. Sie begründete ihren Entscheid insbesondere mit einer befürchteten schlechteren Belegung der Wohnungen durch eine erhöhte Eigennutzungsdauer und

gewichtete das Interesse an möglichst vielen «warmen Betten» höher als allfällige höhere Handänderungssteuern. Insgesamt beurteilte die Beschwerdegegnerin die beantragte Lockerung somit als nachteilig und begründete dies auch. Diese Begründung ist zwar knapp und geht auf viele Argumente der Beschwerdeführerin nicht ein. Jedoch war die Beschwerdegegnerin auch nicht verpflichtet, sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen, sondern sie konnte sich auf die – aus ihrer Sicht – für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Entsprechend war es der Beschwerdeführerin ohne Weiteres möglich, die angefochtene Verfügung sachgerecht anzufechten, was sie mit Eingabe vom 5. Juli 2024 (act. A.1) auch tat. Dass die Beschwerdegegnerin in ihren Eingaben vor Obergericht (Beschwerdeantwort vom 26. August 2024 [act. A.2], Duplik vom

E. 13

/ 14 Entschädigung nicht eine von der Sache beziehungsweise von den legitimen Rechtsschutzbedürfnissen her nicht gerechtfertigte Belastung der unterliegenden Partei zur Folge hat (Art. 2 Abs. 2 Ziff. 3 HV). Reichen die Parteien zu Beginn des Verfahrens nicht eine vollständige, unterschriebene Honorarvereinbarung ein, kann die urteilende Instanz davon absehen, für die Festsetzung der Parteientschädigung die Anwaltsrechnung heranzuziehen (Art. 4 Abs. 1 HV). 5.3 Gemäss den eingereichten Honorarnoten macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin einen Aufwand von insgesamt 26.4 Stunden für das Beschwerdeverfahren geltend. Angesichts des mehrfachen Schriftenwechsels und der Komplexität des Verfahrens erscheint der geltend gemachte Aufwand als angemessen und für die Prozessführung erforderlich. Auch hat der Rechtsvertreter bereits mit der Beschwerde vom 5. Juli 2024 (act. A.1) eine Honorarvereinbarung vom 23. August 2023 (act. B.6) eingereicht. Entsprechend ist der Stundenansatz von CHF 270.00 in den eingereichten Honorarnoten ausgewiesen und die Honorarnoten sind nicht zu beanstanden. Sie belaufen sich insgesamt auf CHF 7'128.00 (26.4 Stunden à CHF 270.00) zuzüglich 3% Pauschalauslagen (CHF 213.85), somit insgesamt auf CHF 7'341.85. Weil die Beschwerdeführerin gemäss UID-Register mehrwertsteuerpflichtig und damit vorsteuerabzugsberechtigt ist, ist die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (siehe PVG 2015 Nr. 19; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 39/R17 71 vom 26. Juni 2018 E. 7.2, R 17 32 vom 11. Mai 2017 E. 2c und R20 23 vom 26. Oktober 2021 E. 3.2), was von der Beschwerdeführerin korrekt berücksichtigt wurde. Demnach ist die Beschwerdeführerin durch die Beschwerdegegnerin mit insgesamt CHF 7'341.85 aussergerichtlich zu entschädigen.

E. 14

/ 14 Es wird erkannt:

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