

GR_GERICHTE VR3 2024 87 vom 16. April 2026

GR Gerichte, 2026-04-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_87

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 87 du 16 avril 2026

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 87 del 16 aprile 2026

Erwägungen

E. 7

/ 19 endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Sie stellen demnach ein taugliches Anfechtungsobjekt dar. Die Beurteilung der Beschwerde fällt damit in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts. 1.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht 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. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt in ihrer Beschwerdeantwort vom

E. 8

/ 19 bereits am vorinstanzlichen Einspracheverfahren beteiligt und sind somit durch die angefochtene Verfügung beschwert und deshalb zur vorliegenden Beschwerde legitimiert. Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 1 lit. b sowie Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen – einzutreten. 1.2.2. Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerdeschrift vom 16. September 2024 vor, dass die Topografie des Grundstücks Nr. Z1._____ für eine Überbauung ungeeignet sei und deshalb eine Auszonung hätte geprüft werden müssen bzw. eine solche bei einer kommenden Ortsplanungsrevision geprüft werden müsste. Vorliegend reichte die Beschwerdegegnerin 2 ein Baugesuch für die Erstellung von 14 bewirtschafteten Häuschen (casas Pintgas, Tiny-Häuser) mit Parkieranlagen und zwei Nebengebäuden ein und ersuchte damit die Beschwerdegegnerin 1 um Erteilung der Baubewilligung für die geplante Überbauung auf Grundstück Nr. Z1._____. Hiermit hat sie den Verfahrensgegenstand bestimmt. Eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand sind Prozessvoraussetzung, ohne die auf die Rechtsmittel der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten werden kann. Sie bilden somit zugleich den Anlass und die Begrenzung des Wirkungsbereichs der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege. Ausserhalb des in der Verfügung oder im Entscheid geregelten Rechtsverhältnisses liegende Rechtsbegehren sind grundsätzlich unzulässig (M. BERTSCHI, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 45 f.). Gegenstand des Verfahrens kann mithin nur sein, was vom erstinstanzlichen Entscheid erfasst wurde. Da es sich vorliegend um ein Baubewilligungsverfahren handelt, sind die geltenden Vorschriften anzuwenden und besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn die geltenden Regelungen eingehalten sind. Nicht Gegenstand des Verfahrens kann demgegenüber sein, inwiefern die Zonierung des Grundstücks Nr. Z1._____ allenfalls zukünftig angepasst werden könnte oder in (jüngster) Vergangenheit hätte angepasst werden können. Diesbezüglich ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. 1.2.3. Weiter bringen die Beschwerdeführenden im Rahmen der Triplik vom 5. März 2025 vor, die Eigentümer der Grundstücke Nrn. Z5._____ und

Z6._____ seien von der Gemeinde informiert worden, dass sie auf dem Vorplatz (Grundstück Nr. Z4._____) – der im Eigentum der Beschwerdegegnerin 1 steht – nicht mehr parkieren dürften. Sie erachten dieses Verbot als Druckmittel im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung von Grundstück Nr. Z1._____. Auch diese Rüge befindet sich ausserhalb des Anfechtungsgegenstands, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

E. 9

/ 19 2. Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins sowie die Einholung eines Amtsberichts beim Amt für Wald und Naturgefahren. Einerseits ergeben sich die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse vorliegend vollständig aus den Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal des Kantons Graubünden. Andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Fragen zu beantworten, welche 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). Gleiches gilt für die Einholung eines Amtsberichts beim Amt für Wald und Naturgefahren, aus welchem kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten wäre. 3. Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der für das Grundstück Nr. Z1._____ geltenden Quartiergestaltungsplanpflicht. 3.1. Gemäss Art. 26 Abs. 4 KRG können im Zonenplan Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Hiermit wird unter anderem eine sog. Quartiergestaltungsplanpflicht begründet. Die Festlegung einer solchen Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone (Art. 26 Abs. 4 Satz 2 KRG). Demnach ist für die Folgen einer solchen Festlegung auf Art. 21 Abs. 2 KRG zu verweisen, welcher die Wirkungen einer Planungszone umschreibt. Ergänzend hält Art. 49 Abs. 1 BauG in Bezug auf die Quartiergestaltungsplanpflicht fest, dass in den im Zonenplan unter Hinweis auf Ziel und Zweck bezeichneten Gebieten mit Folgeplanung Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und wenn sie den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen. Eine Folgeplanung mittels Quartierplan bedeutet, dass die Grundordnung die Nutzung und Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung bestimmt und der Quartierplan im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail regelt (Art. 51 Abs. 1 KRG). Das Quartierplanverfahren bezweckt also, in einem genau begrenzten Gebiet nach dem Gesamtkonzept hinreichend erschlossene Parzellen zu schaffen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 5 vom 16. März 2021 E. 4.7). Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan oder dem Quartiererschliessungsplan. Der Quartiergestaltungsplan bestimmt nach Art. 52

E. 10

/ 19 Abs. 2 KRG die Situierung der Bauten und Anlagen und die freizuhaltenen Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben sowie deren Nutzung und Gestaltung. Art. 52 Abs. 3 KRG sieht demgegenüber vor, dass der Quartiererschliessungsplan die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers enthält (siehe auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 2009 45 vom 2. März 2010 E. 1.c). 3.2. Unbestritten ist, dass für das Grundstück Nr. Z1._____ eine solche Quartiergestaltungsplanpflicht besteht. Diese Pflicht wurde im Jahr 1993 für die

damalige Parzelle Nr. Z2._____ (nachfolgend: Stammparzelle) erlassen und umfasst die heutigen Grundstücke Nrn. Z9._____, Z10._____, Z11._____, Z2._____, Z12._____, Z13._____, Z14._____, Z15._____, Z16._____, Z17._____, Z18._____ und eben Z1._____. Umstritten ist demgegenüber, ob diese Quartiergestaltungsplanpflicht für das Grundstück Nr. Z1._____ bereits umgesetzt wurde. Sollte dies nicht der Fall sein, ist zu prüfen, ob trotz fehlendem Quartierplan das Bauvorhaben bewilligt werden kann, da es die zukünftige Planung nicht präjudiziert (Art. 49 Abs. 1 BauG). 3.3. Zunächst ist somit zu prüfen, ob für das betroffene Grundstück Nr. Z1._____ bereits eine Folgeplanung vorgenommen und Art. 26 Abs. 4 KRG entsprechend nachgelebt wurde. Dabei ist unter den Verfahrensbeteiligten strittig, ob mit dem Quartierplan K._____ vom 20. Juli 2004 oder auch mit dem Quartierplan M._____ vom 17. August 2010 dieses Erfordernis eingehalten wurde. 3.4. Die Beschwerdegegnerinnen berufen sich einerseits darauf, dass das Baugrundstück Teil des Quartiererschliessungsplans K._____ sei. 3.4.1. Nachdem der Ortsteil K._____ in relativ kurzer Zeit intensiv überbaut worden war, entschloss sich die Beschwerdegegnerin 1 in den 1990er-Jahren für die Durchführung eines Quartierplanverfahrens mit welchem die Eigentums- und Rechtsverhältnisse insofern neu geregelt werden sollten, als dass das Verkehrsnetz die Funktionen gemäss geltendem Generellen Erschliessungsplan auch tatsächlich erfüllen können sollte (siehe Quartierplanung K._____, Ingenieurbüro Q._____ und Partner, Technischer Bericht mit grundbuchlichem Vollzug vom 20. Mai 1998, S. 3, Ziff. 1; nachfolgend «Technischer Bericht»). Für die damalige Stammparzelle Nr. Z2._____ wurde im Quartiererschliessungsplan K._____ (in allgemeiner Weise) bestimmt, dass die Groberschliessung im südöstlichen Bereich des Grundstücks von der Via L._____ her erfolgen soll. Im technischen Bericht wurde zum Grundstück Nr. Z2._____ entsprechend folgendes Erschliessungskonzept umschrieben: «Der Generelle Erschliessungsplan enthält keine eindeutig

E. 11

/ 19 verbindliche Vorgabe für die vorgesehene Haupterschliessung. Die parzelleninterne Feinerschliessung wird in einem separaten Quartiergestaltungsplanverfahren zu regeln sein. Der Generelle Gestaltungsplan der Gemeinde Laax enthält eine Quartiergestaltungsplanpflicht für diese Parzelle» (Technischer Bericht, S. 8, Ziff. 6 Bst. i). Weiter wurde festgehalten: «Der aus topographischen Gründen geeignete Zufahrtsbereich liegt beim heutigen Ökonomiegebäude. Im Plan 587.3 wird diese Vorgabe für die Zufahrt verbindlich aber nur generell festgelegt. Im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung für die Parzelle Nr. Z2._____ muss die Detailplanung auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt werden» (Technischer Bericht, S. 13, Ziff. 9.1). 3.4.2. Bei diesem allgemeinen Quartierplan, der für einen ganzen Ortsteil die Groberschliessung regelt, handelt es sich um einen Quartiererschliessungsplan. Somit kann keine Rede davon sein, dass hiermit bereits die Quartiergestaltungsplanpflicht im Sinn von Art. 26 Abs. 4 KRG erfüllt worden wäre. Entsprechend hält die Planungsbehörde im zitierten technischen Bericht denn auch fest, dass für die (Stamm-)Parzelle Nr. Z2._____ eine Quartiergestaltungsplanpflicht bestehe und entsprechend die Feinerschliessung in einem separaten Quartiergestaltungsplanverfahren zu regeln sei. Diese Einschätzung der Planungsbehörde änderte sich auch in den darauffolgenden Jahren nicht. Vielmehr war auch im Jahr 2010 noch unbestritten, dass mit dem Quartiererschliessungsplan K._____ der Quartiergestaltungsplanpflicht noch nicht nachgelebt wurde. Nicht anders ist es zu verstehen, wenn die Planungsbehörde im Rahmen der Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans M._____ (siehe auch nachfolgende E. 3.5) unter Ziffer 1.1 des

Erläuterungsberichts festhielt, dass für die Parzelle Nr. Z2._____ eine Quartiergestaltungsplanpflicht bestehe und weiter (act. C.1.3, Ziffer 1.1, S. 2): «Laut dem den generellen Gestaltungsplan betreffenden Art. 16 des Gemeindebaugesetzes (BauG) können für die Durchführung des Verfahrens die quartierplanpflichtigen Gebiete unterteilt werden, falls dadurch keine negativen Präjudize für die verbleibenden Teilgebiete entstehen und die Eigentümer zustimmen. Vorliegendenfalls wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem der sich im Westen befindende Grundstücksteil von der zur Sache stehenden Quartiergestaltungsplanung ausgenommen worden ist. Schon jetzt wird indessen aufgezeigt, wie die Erschliessung der verbleibenden Fläche erfolgen soll, wodurch eine negative Präjudizierung ausgeschlossen wird.» Die Planungsbehörde hat somit damals zutreffend erwogen, dass der Quartiergestaltungsplanpflicht für den östlichen Teil des Grundstücks (erst) mit dem Quartiergestaltungsplan M._____ nachgelebt werde. Es war keine Rede davon, dass dieses Erfordernis bereits mit dem Quartiererschliessungsplan K._____ erfüllt

E. 12

/ 19 worden wäre. Der von der Planungsbehörde angesprochene «sich im Westen befindende Grundstücksteil» von Grundstück Nr. Z2._____ ist das heutige Baugrundstück Nr. Z1._____, für welches somit die Erfüllung der Quartiergestaltungsplanpflicht auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wurde. Als Zwischenfazit ergibt sich, dass der allgemeine Quartiererschliessungsplan K._____ nicht zur Erfüllung der Quartiergestaltungsplanpflicht für Grundstück Nr. Z1._____ erhalten kann. 3.5. Die Beschwerdegegnerinnen berufen sich im Zusammenhang mit der Erfüllung der Quartiergestaltungsplanpflicht jedoch auch auf den Quartiergestaltungsplan M._____ vom 17. August 2010. 3.5.1. Der Quartiergestaltungsplan M._____ regelt die Wohnüberbauung M._____. Hierfür wurden auf dem ursprünglichen Grundstück Nr. Z2._____ verschiedene Baubereiche ausgeschieden und auch ein Badesee vorgesehen. Das Grundstück Nr. Z2._____ umfasste – vor der Parzellierung – im Jahr 2010 insgesamt 22'667.66 m². Das heutige Baugrundstück Nr. Z1._____ war zum Zeitpunkt des Erlasses des Quartiergestaltungsplans M._____ ebenfalls noch Bestandteil des Grundstücks Nr. Z2._____ und grenzt heute unmittelbar an die Wohnüberbauung M._____ an. Die Parzellierung von Grundstück Nr. Z2._____, woraus auch das Grundstück Nr. Z1._____ hervorgegangen ist, erfolgte erst im Rahmen der Realisierung der Überbauung M._____. 3.5.2. Wie bereits erwähnt, umfasst der Perimeter dieses Quartiergestaltungsplans nur einen Teilbereich des – mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht belegten – damaligen Grundstücks Nr. Z2._____. Das heutige Grundstück Nr. Z1._____ wurde ausdrücklich nicht in diesen Perimeter aufgenommen. Dies ergibt sich einerseits aus dem unter vorstehender E. 3.4.2 zitierten Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Quartiergestaltungsplan M._____. Wie aufgezeigt, sollte der «sich im Westen befindende Grundstücksteil», das heutige Grundstück Nr. Z1._____, explizit vom Planperimeter ausgenommen werden und das «quartierplanpflichtige Gebiet» somit unterteilt werden. Andererseits ergibt es sich auch aus weiteren Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Quartiergestaltungsplan M._____, so zum Beispiel aus den Erläuterungen zum Gestaltungskonzept (act. C.1.3, Ziffer 2, S. 3): «Von der Gesamtfläche von 22'667.66 m² liegt eine Fläche von 1'413.92 m² in der Forstwirtschaftszone. Von den verbleibenden 21'253.74 m² in der Wohnzone A wird vorerst in einer ersten Phase eine Fläche von 14'223.07 m² als Quartierplanbereich ausgeschieden.» Diese 14'223.07 m² entsprechen exakt der Summe der Grundstücksflächen der heutigen Grundstücke Nrn. Z14._____ (2'347 m²), Z19._____ (1'643 m²), Z20._____

(901 m²), Z2._____ (839 m²), Z11._____

E. 13

/ 19 (1'350 m²), Z10._____ (960 m²), Z9._____ (1'170 m²), Z17._____ (1'403 m²), Z21._____ (1'187 m²), Z15._____ (937 m²) und Z18._____ (1'486 m²). Auf diesen Grundstücken wurde alsdann die Überbauung M._____ realisiert. Das Baugrundstück Nr. Z1._____ war demgegenüber auch bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt worden. Es gehörte ganz offensichtlich nicht zum Planperimeter bzw. zu dieser «ersten Phase». Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 1 kann somit nicht gesagt werden, das Baugrundstück Nr. Z1._____ sei Gegenstand des Quartiergestaltungsplans M._____. Vielmehr ergibt sich, dass das heutige Grundstück Nr. Z1._____ ausdrücklich vom Quartierplan ausgenommen und lediglich der restliche Teil des damaligen Grundstücks Nr. Z2._____ als Quartierplanperimeter ausgeschieden werden sollte. 3.5.3. Das heutige Grundstück Nr. Z1._____ ist somit nicht Gegenstand des Quartiergestaltungsplans M._____, weshalb auch die besonderen Vorschriften dieses Plans – insbesondere der von den Beschwerdegegnerinnen angeführte Art. 4, wonach bei Fehlen besonderer Vorschriften die Grundordnung anwendbar sei – keine Anwendung auf das Bauvorhaben bzw. das Grundstück Nr. Z1._____ finden können. Selbst die Beschwerdegegnerin 2 kommt in ihrer Beschwerdeantwort vom 7. November 2024 zum Schluss, dass für die Parzelle Nr. Z1._____ kein Quartiergestaltungsplan erlassen worden sei (act. A.5, Rz. 15). Ihre Schlussfolgerung, wonach deshalb gestützt auf Art. 4 der Quartierplanvorschriften M._____ die Grundordnung zur Anwendung gelange, vermag demgegenüber nicht zu überzeugen, da die Parzelle Nr. Z1._____ ja eben gerade nicht Gegenstand des Quartiergestaltungsplans M._____ ist und somit auch diese besonderen Vorschriften keine (unmittelbare) Wirkung entfalten bzw. auf Grundstücke ausserhalb des Planperimeters nicht angewendet werden können. An dieser grundsätzlichen Einschätzung ändert auch Art. 16 der Quartierplanvorschriften M._____, der in Absatz 2 bereits einzelne Vorgaben für die Erschliessung des «nicht zum Bezugsgebiet gehörenden Teils der Parzelle Nr. Z2._____» enthält, nichts, da er lediglich Festlegungen innerhalb des Plangebiets trifft. Art. 4 der Quartierplanvorschriften M._____ hat somit für das Grundstück Nr. Z1._____ keine Bedeutung. Zutreffend wäre demgegenüber, dass vorliegend lediglich die Grundordnung gilt – diese Aussage muss jedoch mit der Einschränkung ergänzt werden, dass eine Quartiergestaltungsplanpflicht besteht und diese bis zum Erlass eines solchen Plans die Wirkungen einer Planungszone entfaltet.

E. 14

/ 19 3.6. Als Zwischenfazit ergibt sich somit, dass für das Grundstück Nr. Z1._____ noch kein Quartiergestaltungsplan erlassen und der bestehenden Quartiergestaltungsplanpflicht noch nicht nachgelebt wurde. Wie die Beschwerdeführenden zutreffend festhalten, liegt es nicht im Ermessen der Planungsbehörde, beim Vorliegen einer Quartierplanpflicht auf eine entsprechende Planung zu verzichten – hierfür wäre, wenn schon, das Grundstück Nr. Z1._____ formell aus der entsprechenden Verpflichtung zu entlassen. Dass das Bauvorhaben – gemäss der Einschätzung der Beschwerdegegnerin 1 (act. A. 4, Rz. 10) – die Gestaltungsvorschriften des Quartiergestaltungsplans M._____ übernimmt und auch keine Boni beansprucht, ändert daran nichts. Auch der Verweis auf Art. 13 BauG, wonach für grosse Bauvorhaben, die eine zusammenhängende Bauzonenfläche von mindestens 4'000 m² betreffen, im Baubewilligungsverfahren zusätzlich eine Arealbebauungsplanung durchgeführt werden muss, ist vorliegend nicht massgebend. Eine solche Planung ist von

einer Quartiergestaltungsplanung zu unterscheiden, was im Übrigen auch das KRG (Quartierplan; Art. 51 ff. KRG / Arealplan; Art. 46 KRG) und das Baugesetz der Gemeinde Laax machen. 3.7. Gestützt auf Art. 26 Abs. 4 KRG i.V.m. Art. 49 Abs. 1 BauG wäre das umstrittene Bauvorhaben somit nur bewilligungsfähig, wenn es den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigen und es den rechtskräftigen und vorgesehenen neuen Vorschriften und Vorgaben nicht entgegenstehen würde. Die Beschwerdegegnerin 1 hält in ihrer Beschwerdeantwort vom 8. November 2024 fest, dass das Bauvorhaben die verbindlichen Vorgaben der beiden (bestehenden) Quartierplanungen übernehme und diesen Planungen nicht entgegenstehe. Sie kommt zum Schluss, dass es somit den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtige (act. A.4, Rz. 9). Die Beschwerdegegnerin 1 erkennt dabei, dass es nicht um eine Beeinträchtigung oder Präjudizierung der bereits bestehenden Quartierpläne K._____ und M._____ geht, sondern vielmehr um eine allfällige Präjudizierung des zukünftigen Quartiergestaltungsplans der in Berücksichtigung der Quartiergestaltungsplanpflicht für das Baugrundstück selbst erst noch zu erlassen sein wird. Da mit dem zu beurteilenden Bauvorhaben das gesamte Grundstück Nr. Z1._____ – soweit es der Bauzone zugeschrieben ist – überbaut wird, würde der Inhalt des zu erlassenden Quartiergestaltungsplans selbstredend vorweggenommen bzw. klarerweise präjudiziert. Das Bauvorhaben kann somit auch nicht unter Geltung von Art. 49 Abs. 1 BauG als zulässig erachtet werden. Entsprechend zeigt sich, dass die Baubewilligung zu Unrecht erteilt wurde und die Beschwerde deshalb bereits aus diesem Grund gutzuheissen ist.

E. 15

/ 19 4. Nachfolgend ist aus prozessökonomischen Überlegungen, wenn auch nur summarisch, kurz auf die Rüge einzugehen, wonach das Bauvorhaben mit der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht vereinbar sei. 4.1. Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Laax liegt weit über den zulässigen 20%, weshalb grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen (Art. 75b BV, Art. 6 Abs. 1 ZWG). Art. 6 Abs. 2 ZWG behält jedoch u.a. ausdrücklich die Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG vor (so auch Urteil des Bundesgerichts 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020 E. 3). Um aber eine Verletzung von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG feststellen zu können, ist es unerlässlich, die damit eng und unmittelbar zusammenhängende Nutzungseinschränkung laut Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG i.V.m. Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) auf ihre Berechtigung hin zu prüfen. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen müssen – sofern sie nicht «Einliegerwohnungen» sind – im Rahmen eines «strukturierten Beherbergungsbetriebs» bewirtschaftet werden (so BGE 145 II 354 E. 4). Das Bundesgericht hat sich insbesondere in den beiden Urteilen BGE 145 II 354 und 1C_422/2018 vom 4. November 2019 schon ausführlich zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen geäußert (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020 E. 3.2.1-3.2.2; siehe zum Ganzen auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 23 vom 26. Oktober 2021 E. 2.7.2). 4.2. Mit dem Begriff «strukturierter Beherbergungsbetrieb» wollte der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen, dass der Übergang von der Hotellerie zur Parahotellerie immer fließender wird; es entstehen Mischformen, sog. hybride Beherbergungsformen. In der Botschaft zum Zweitwohnungsgesetz wird dazu ausgeführt, ein strukturierter Beherbergungsbetrieb setze ein hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. dazu gehörende minimale Infrastrukturen) und eine minimale Grösse des Betriebs voraus. Als Beispiele könnten hotelähnliche Residenzen wie Hotelresorts (Hotels mit Zimmern und bewirtschafteten Wohnungen) und Ferienresorts oder Feriendörfer genannt werden, die

Wohnungen für den kurzzeitigen Ferienaufenthalt mit hotelähnlichen Dienstleistungen anbieten. Die Anlagen zeichneten sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine bauliche Einheit bildeten (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume angeboten würden, die von den Gästen mitbenutzt werden könnten. Die Grösse und die Struktur der Anlagen sollten eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im

E. 16

/ 19 Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben können (vgl. zum Ganzen: Botschaft BBl 2014, S. 2304 sowie BGE 145 II 354 E. 4.1). 4.3. Vorliegend plante die Beschwerdegegnerin 2 gemäss dem Konzept, welches den Baugesuchsunterlagen beigelegt wurde, die Bewirtschaftung der geplanten Tinyhaus-Überbauung durch einen einheimischen Betreiber. «Dieser wird für eine professionelle Vermietung, Verwaltung und Unterhaltung der einzelnen Tinyhäuser sowie der Gesamtanlage garantieren. Mit einer Ergänzung zu konventionellen Hotelzimmern/Ferienwohnungen soll die Überbauung naturverbundene Paare und Familien ansprechen, welche gerne fernab von Lärm und Hektik in einem eigenen kleinen Haus Ferien verbringen möchten» (act. C.1.1). Die Beschwerdegegnerin 1 führte im angefochtenen Einspracheentscheid aus, dass es aufgrund der Konzeption des Feriendorfs sowie der Ausstattung und der Grundrisse der Häuser geradezu offensichtlich sei, dass die Häuschen touristisch bewirtschaftet würden und diese nicht auf einen längerfristigen Aufenthalt ausgelegt seien. In einem Bewirtschaftungskonzept seien aber die spezifischen Details vor der Baufreigabe aufzuzeigen. Dies seien allerdings «untergeordnete Aspekte eines Bauvorhabens, die ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können» (act. B.1). Entsprechend wurde die Baubewilligung vom 25. Juni 2024 unter anderem mit der Auflage versehen, dass die heutige Beschwerdegegnerin 2 der Baubehörde vor Baufreigabe das Bewirtschaftungskonzept sowie die Bewirtschaftungsverträge vorzulegen und bewilligen zu lassen habe (Ziffer 32 der Baubewilligung, act. B.1). Im Rahmen ihrer Beschwerdeantwort vom 8. November 2024 (act. A.4) sowie ihrer Duplik vom 31. Januar 2025 (act. A.8) führte die Beschwerdegegnerin 1 aus, dass die touristische Bewirtschaftung plausibel nachgewiesen worden sei und ein detaillierterer Nachweis im Baubewilligungsverfahren wirtschaftlich nicht zumutbar wäre. Die Beschwerdegegnerin 2 habe sowohl im Bauprojekt dargelegt als auch in ihrem Konzept glaubhaft gemacht, dass hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen angeboten würden, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht würden, wie z.B. Shuttle-Bus-Betrieb, Rezeption, Schlüssel- und Reinigungsservice oder eine Minibar (act. A.4, Rz. 12 sowie A.8, Rz. 8). Auch die Beschwerdegegnerin 2 führte in ihrer Beschwerdeantwort vom 7. November 2024 aus, dass das Bewirtschaftungskonzept und der Bewirtschaftungsvertrag erst vor Baubeginn einzureichen wären. Da die Beschwerdegegnerin 1 jedoch zwischenzeitlich die Baubewilligung erteilt habe, habe sie mittlerweile ein umfassendes Betriebskonzept erarbeiten lassen (act. A.5, Rz. 21). Dieses Konzept wurde dem Obergericht mit der Beschwerdeantwort eingereicht (act. D.3).

E. 17

/ 19 4.4. Ganz allgemein muss ein Baugesuch jene Unterlagen enthalten, die für dessen Beurteilung notwendig sind. Die Unterlagen müssen so detailliert sein, dass eine Überprüfung der baupolizeilichen Regelungen – wozu auch die Vorschriften zur

Zweitwohnungsgesetzgebung gehören – möglich ist. In Bezug auf allfällige Bewirtschaftungsverträge im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben hielt das Bundesgericht fest, dass es Sache der Bauherrschaft sei, das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen darzutun. Blosser Absichtserklärungen oder der Verweis auf einen künftig, vor Nutzungsbeginn, vorzulegenden Bewirtschaftungsvertrag seien nicht genügend (Urteil des Bundesgerichts 1C_422/2018 vom 4. November 2019 E. 5.4.4). Weiter hielt das Bundesgericht in einer anderen Entscheidung fest, dass allfällige Bewirtschaftungsverträge im Baubewilligungsverfahren noch nicht abschliessend vorliegen müssten, es jedoch zumindest glaubhaft gemacht werden müsse, dass solche Kooperationsmöglichkeiten bestehen und wie sie umgesetzt werden sollen. Es verlangte eine entsprechende Konkretisierung der geplanten hotelmässigen Leistungen und von deren Umsetzung. So rügte es beispielsweise in Bezug auf den geplanten Fahrservice, dass zwar ausgeführt werde, dass ein eigenes Fahrzeug angeschafft werden soll, aber unklar bleibe, wer dieses fahren werde (Urteil des Bundesgerichts 1C_71/2019, 1C_93/2019 vom 16. April 2020 E. 6.2). 4.5. Vorliegend ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung weder ein Betriebskonzept noch ein Bewirtschaftungsvertrag (allenfalls auch nur im Entwurf) vorgelegen haben. Es fehlte somit an einer plausiblen und hinreichend konkretisierten Darlegung der dauerhaften Einhaltung (und Umsetzung) der Zweitwohnungsvorschriften. Die Einschätzung der Beschwerdegegnerin 1, dass die touristische Bewirtschaftung mehr als plausibel durch die Beschwerdegegnerin 2 nachgewiesen worden sei (act. A.4, Rz. 12), kann mit Blick auf die zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht geteilt werden. Vielmehr fehlte es an genügend konkreten Angaben zum geplanten Betrieb. Dass im Verlauf des Beschwerdeverfahrens ein Betriebskonzept und detailliertere Angaben dem Obergericht eingereicht wurden, ändert an dieser Beurteilung nichts. Einerseits wären konkretisierte Angaben zwingender Bestandteil des aufzulegenden Baugesuchs gewesen, andererseits ist das Obergericht nicht Baubewilligungsbehörde, weshalb es auch nicht erstmals über die entsprechenden Unterlagen befinden kann. 5. Zusammenfassend ist die Beschwerde einerseits aufgrund der Verletzung der Quartiergestaltungsplanpflicht und andererseits wegen des – in Bezug auf die Zweitwohnungsvorschriften – unvollständigen Baugesuchs gutzuheissen und der

E. 18

/ 19 angefochtene Einspracheentscheid vom 25. Juni 2024 sowie die gleichentags erteilte Baubewilligung sind aufzuheben. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den weiteren Rügen. 6. Es ist somit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu befinden. 6.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehend aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigung und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG), sind somit den Beschwerdegegnerinnen je hälftig aufzuerlegen. Vorliegend erscheint unter Berücksichtigung des dreifachen Schriftenwechsels eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 als angemessen (Art. 75 Abs. 2 VRG). 6.2. Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerinnen den Beschwerdeführenden die durch das Verfahren verursachten notwendigen Kosten in Form einer Parteientschädigung zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV; BR 310.250]) wird bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte

Stundenansatz übernommen, sofern dieser den Ansatz von CHF 270.00 nicht überschreitet. Ist Letzteres der Fall, wird er auf CHF 270.00 herabgesetzt. 6.3. Vorliegend machten die obsiegenden Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 26. März 2025 eine Entschädigung von insgesamt CHF 9'995.85 (inkl. MWST und Spesen) geltend. Dabei weist die Honorarnote einen zeitlichen Aufwand von 33.25 Stunden und einen Stundenansatz von CHF 270.00 aus. Der geltend gemachte Stundenansatz ist durch eine entsprechende Honorarvereinbarung belegt, und der zeitliche Aufwand erscheint dem Gericht in der vorliegenden Angelegenheit – unter Berücksichtigung, dass eine Vielzahl von Beschwerdeführenden zu vertreten war und ein mehrfacher Schriftenwechsel durchgeführt wurde – als angemessen, womit von diesem auszugehen ist. Somit haben die unterlegenen Beschwerdegegnerinnen die Beschwerdeführenden je zur Hälfte im Betrag von insgesamt CHF 9'995.85 (inkl. MWST und Spesen) zu entschädigen.

E. 19

/ 19 Es wird erkannt:

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