



Urteil vom 28. November 2025

mitgeteilt am 2. Dezember 2025

Referenz VR3 24 8

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Schmid Christoffel, Vorsitz
Brun und Audétat
Gees, Aktuar

Parteien **A. _____ AG**
Beschwerdeführerin

B. _____
Beschwerdeführer

beide vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Christian Fey

gegen

Gemeinde Pontresina

Via Maistra 133, 7504 Pontresina

Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Martina Bänziger

Baugesellschaft C. _____

c/o D. _____ AG,

Beschwerdegegnerin 2

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Mario A. Pfiffner

Gegenstand Baubewilligung/Baueinsprache (Abbruch und Neubau E. _____,
Pontresina)

Sachverhalt

A. Mit Einsprache- und Bauentscheid vom 21. November 2023 bzw. 4. Dezember 2023, zusammen mitgeteilt am 5. Dezember 2023, erteilte die Gemeinde Pontresina der Baugesellschaft C.____, c/o D.____ AG die Baubewilligung für das Abbruch- und Neubauprojekt der E.____ auf Parzelle Z.1.____ in Pontresina. Die dagegen erhobenen Einsprachen der A.____ AG und von B.____ als Miteigentümer der unmittelbar angrenzenden Parzelle Z.2.____ wurden weitestgehend – ausser in Bezug auf den fehlenden Gewerbeparkplatz, welcher mittels Ersatzabgabe abzugelten sei – abgewiesen.

B. Gegen diese Verfügung des Gemeindevorstandes Pontresina vom 21. November 2023 und den Beschluss vom 4. Dezember 2023 erhoben die A.____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin 1) und B.____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 2) am 17. Januar 2024 Beschwerde beim ehemaligen Verwaltungsgericht (nunmehr Obergericht) des Kantons Graubünden mit dem Antrag, die Verfügung und der Beschluss seien aufzuheben und die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau der E.____ auf Parzelle Z.1.____ in Pontresina sei zu verweigern; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulasten der Beschwerdegegnerinnen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde beantragt, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Zur Begründung brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen ihre bereits in der Einsprache geltend gemachten Rügen vor. So machten sie einleitend formelle Mängel wegen fehlender Baugesuchsunterlagen geltend. Ferner würde die Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach die Gebäudehöhe verletzen und der Nachweis der Bruttogeschossfläche (BGF) für das Neubauprojekt sowie der Bestandesnachweis der Hauptnutzfläche (HNF) seien fehlerhaft. Die HNF der neuen Zweitwohnungen würden unzulässig erweitert und es fehle ein Bedarfsnachweis an Erstwohnungen. Des Weiteren sei eine Realisierung von Zweitwohnungen ohne Nutzungseinschränkung ausserhalb des vorbestehenden Gebäudes sowie die Gestaltung des Neubaus unzulässig. Schliesslich dürfe nicht ohne triftigen Grund auf die Erstellung des Pflichtparkplatzes verzichtet werden.

C. Nachdem die Gemeinde Pontresina (Beschwerdegegnerin 1, nachfolgend: Gemeinde) am 29. Januar 2024 mitteilte, sie habe gegen die Gewährung der aufschiebenden Wirkung nichts einzuwenden und sich die Baugesellschaft C.____, c/o D.____ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) nicht dazu vernehmen liess, erkannte die damalige Instruktionsrichterin der Beschwerde mit verfahrensleitender Verfügung vom 9. Februar 2024 die aufschiebende Wirkung zu.

D. Am 4. März 2024 beantragten die beiden Beschwerdegegnerinnen jeweils separat die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Im Wesentlichen hielten sie am angefochtenen Entscheid der Gemeinde fest und widersprachen den Argumenten der Beschwerdeführer.

E. Die Beschwerdeführer hielten mit Replik vom 9. April 2024 unverändert an ihren Anträgen fest und vertieften vereinzelt ihre Argumentation.

F. Am 6. bzw. 21. Mai 2024 reichten die Gemeinde sowie die Beschwerdegegnerin 2 jeweils ihre Duplik ein. Mit letztmaliger Eingabe vom 30. Mai 2024 nahmen die Beschwerdeführer dazu Stellung. Sämtliche Parteien hielten im Wesentlichen an ihren Anträgen fest und vertieften ihre Standpunkte weiter.

Erwägungen

1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Einsprache- und Bauentscheid vom 21. November bzw. 4. Dezember 2023, zusammen mitgeteilt am 5. Dezember 2023, mit welchem die Gemeinde Pontresina die Baubewilligung für das ersuchte Abbruch- und Neubauprojekt auf Parzelle Z.1._____ erteilte und die Einsprachen der Beschwerdeführer grösstenteils abwies (act. B.1 = C.8 und act. B.2 = C.9). Dabei handelt es sich um einen Entscheid einer Gemeinde, welcher nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden kann oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig ist (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]). Folglich ist das heutige Obergericht des Kantons Graubünden, auf welches die hängigen Verfahren des früheren Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen wurden (Art. 122 Abs. 5 GOG [BR 173.000]), örtlich und sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde. Als formelle und materielle Adressaten der angefochtenen Entscheide sind die Beschwerdeführer vom angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf (vgl. Art. 50 VRG, Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG [SR 700] i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG; vgl. auch Art. 111 Abs. 1 BGG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Strittig und zu prüfen ist die Frage, ob die Gemeinde mit dem vorliegend angefochtenen Einsprache- und Bauentscheid vom 21. November bzw. 4. Dezember 2023 zu Recht die Einsprachen der Beschwerdeführer abgewiesen und die Baubewilligung erteilt hat.

3.1. Rüge der formellen Mängel

3.1.1. Einleitend machen die Beschwerdeführer verschiedene formelle Mängel geltend: So habe die Bauherrschaft in den Baueingabeplänen immer wieder andere Farbkombinationen verwendet. Im Katasterplan 1:500 vom 24. August 2022 würden sodann die Vermessungen fehlen, zudem sei dieser nicht unterschrieben. In den Schnittplänen seien Geländekoten nicht angegeben. Es fehle zudem ein Fassadenplan, der die an das Gebäude der Beschwerdeführer angebaute Gebäudeseite zeige. Ferner würden Baubeschrieb und Materialangaben fehlen; dies – wie von der Gemeinde angewiesen – vor Baubeginn nachzuliefern, sei zu spät. Indem die am 29. September 2022 erteilte feuerpolizeiliche Bewilligung den Beschwerdeführern nicht zugestellt worden sei, habe man ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Darüber hinaus rügen sie eine mangelnde Brandschutzkonformität. Weiter wird geltend gemacht, dass die Anweisung in der Baubewilligung, die nordseitige Fassade an die Anforderungen der blauen Gefahrenzone anzupassen, ohne Überprüfung durch die Beschwerdeführer unzulässig sei. Das Bauvorhaben sei insgesamt nicht baureif und hätte mangels der genannten Unterlagen nie in der vorliegenden Form erteilt werden können. Das lasse sich mit Auflagen und Bedingungen nicht nachträglich flicken. Es liege eine Verletzung von Art. 90 Abs. 1 KRG vor (act. A.1 Rz. 15 f.).

3.1.2. Die Gemeinde widerspricht dieser Darstellung und hält zusammenfassend fest, dass den eingereichten Plänen alle für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Informationen entnommen werden könnten. Auch gebe es keine zu weit gehende bzw. gegen Art. 90 Abs. 1 KRG verstossende Auflagen (act. A.2 Rz. 6-24). Die Beschwerdegegnerin 2 verweist ihrerseits auf den angefochtenen Entscheid mit dem Hinweis, dass die Gemeinde zu diesen Rügen bereits in der Einsprache Stellung genommen habe (act. A.3 S. 2).

3.1.3. Vorwegnehmend kann festgehalten werden, dass sich sämtliche formellen Rügen der Beschwerdeführer im Ergebnis als unbegründet erweisen:

3.1.3.1. Die Beschwerdeführer bemängeln, dass in den Baueingabeplänen (insbesondere für BGF- und HNF-Nachweise, Berechnungen sowie die Darstellung der abzubrechenden und neu zu erstellenden Bauteile) immer wieder andere Farbkombinationen verwendet worden seien. Insbesondere seien zwischen der Baueingabe vom 20. September 2022 und der Projektänderung 2023 die Farbkombinationen verändert worden. Das leiste fehlerhaften BGF- und HNF-Berechnungen Vorschub und mache es äusserst schwierig, nachzuvollziehen, was bestehen bleibe und was neu erstellt werden solle (act. A.1. Rz 15). Den

Ausführungen der Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden. Aus den vorliegenden Plänen geht eindeutig hervor, welche Farbe welche Kategorie symbolisiert und was somit Grundlage des Baugesuchs war respektive was genehmigt wurde (vgl. act. C.10-14 insbesondere betreffend Nettogeschossfläche gemäss SIA 416 mit HNF, NNF etc. sowie BGF-Bestand und neu). Entsprechend sind die Baueingabepläne nicht als mangelhaft zu bezeichnen.

3.1.3.2. Weiter monieren die Beschwerdeführer, im Katasterplan 1:500 vom 15. August 2022 (recte: 15. August 2022) würden die Vermessungen fehlen, zudem sei dieser nicht unterschrieben (act. A.1. Rz. 15). Dem ist entgegenzuhalten, dass gemäss Art. 131 Abs. 4 Baugesetz der Gemeinde Pontresina (BauG) einzig das Baugesuch zu unterzeichnen ist. Sodann ist der "Situationsplan best." im Massstab 1:500 vermasst (act. C.15), weshalb nicht ersichtlich ist, inwiefern der Katasterplan 1:500 vom 15. August 2022 mangelhaft sein soll.

3.1.3.3. Sofern die Beschwerdeführer fehlende Geländekoten gemäss Art. 131 Abs. 1 Ziff. 4 BauG rügen (act. A.1. Rz. 15), kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Höhenangaben in m.ü.M. gehen aus den Schnittplänen "Schnitte Neu / Abbruch" (" $\pm 0.00 = 1'800.415$ m.ü.M.", "+16.38" ect., act. C.14) sowie aus dem Fassadenplan (act. C.18) hervor.

3.1.3.4. Weiter bemängeln die Beschwerdeführer, dass ein Fassadenplan, der die an das Gebäude der Beschwerdeführer angebaute Gebäudeseite zeige, fehle (act. A.1. Rz. 15). Dazu ist festzuhalten, dass die Baubehörde gemäss Art. 131 Abs. 3 BauG auf einzelne Planunterlagen verzichten kann. Da die erwähnte Fassade vollständig vom Gebäude der Beschwerdeführer abgedeckt ist und sich die Höhe der Fassade aus den Plänen ergibt, ist für das Gericht nicht ersichtlich, was aus einem zusätzlichen Fassadenplan zur Gebäudeseite der Beschwerdeführer hervorgehen soll, was sich nicht bereits aus den Baugesuchsunterlagen ergibt. Entsprechend ist kein Mangel darin ersichtlich, dass die Gemeinde auf das Einfordern eines solchen Fassadenplans verzichtet hat.

3.1.3.5. Des Weiteren monieren die Beschwerdeführer, es fehle ein Baubeschrieb und Materialangaben. In der Baubewilligung werde die Bauherrschaft angewiesen, dies vor Baubeginn nachzuliefern. Dies sei jedoch zu spät, denn diese Dokumente seien gestaltungsrelevant. Kurz vor Baubeginn würden die Beschwerdeführer keine Möglichkeit mehr haben, gegen eine ortsbildunverträgliche Gestaltung vorzugehen (act. A.1. Rz. 15). Gestützt auf die Argumentation der Beschwerdeführer geht das Gericht davon aus, dass die Beschwerdeführer auf Ziffer III. b. 2. der Verfügung vom 4. Dezember 2023 Bezug nehmen und ihre Rüge

die Fassadengestaltung betrifft ("Die Fassadengestaltung muss mit der Bauberatung im Detail ausgearbeitet werden und nachgereicht werden.").

Gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen. Diese kantonalen Vorgaben werden im kommunalen Baugesetz weiter präzisiert. Nach Art. 130 Abs. 1 BauG können Baubewilligungen mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten. Gemäss Rechtsprechung können durch Nebenbestimmungen lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach Art. 90 Abs. 1 KRG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern (vgl. statt vieler Urteil des Bundesgerichts 1C_72/2021 vom 12. September 2022 E. 4.2; Urteil des Verwaltungsgerichts R 21 108 vom 3. Oktober 2023 E. 4.4).

Vor diesem Hintergrund ist das gewählte Vorgehen der Baubehörde nicht zu beanstanden, zumal im Baubeschrieb des Baugesuchs angegeben wird, dass die Fassade in Naturstein und Holz erstellt werden soll (act. C.1). Sodann ist die Fassadengestaltung und -materialisierung (welche Teile Holz / Naturstein, wie farblich eingefärbt sowie horizontal verlaufende Furchung) auch anhand der genehmigten Visualisierungen erkennbar (act. C.20 "Baueingabe - Fotomontage"; act. C.18 Fassadenplan). Sollte von diesen Vorgaben abgewichen werden und würden dadurch Rechte Dritter beeinträchtigt, wäre im Rahmen einer Projektanpassung eine erneute Auflage notwendig (Art. 139 Abs. 3 BauG) und die Beschwerdeführer könnten nötigenfalls ihre Rechte wahrnehmen. Der geringe Detaillierungsgrad der Fassadengestaltung stellt einen untergeordneten Mangel dar, der keine wesentliche Projektänderung bzw. keine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordert. Somit handelt es sich bei der gerügten Auflage in der Baubewilligung um eine zulässige Nebenbestimmung i.S.v. Art. 90 Abs. 1 KRG.

3.1.3.6. Die Beschwerdeführer rügen weiter eine Verletzung ihres Anspruchs auf Gewährung des rechtlichen Gehörs, weil ihnen die feuerpolizeiliche Bewilligung vom 29. September 2023 nicht zugestellt worden sei (act. A.1. Rz. 15).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, weshalb dessen Verletzung grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung desselben und Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 132 V 387 E. 5.1). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann 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, auch wenn dies zwangsläufig zum Verlust einer Instanz führt. 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 Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1 und 137 I 195 E. 2.2 sowie E. 2.3.2; Urteile des Bundesgerichts 9C_608/2022 vom 13. November 2023 E. 5.2.1 und 2C_152/2020 vom 18. Juni 2020 E. 2.3).

Der angefochtene Beschluss vom 4. Dezember 2023 hält in Ziffer III. a. 1. als Auflage fest, dass die Brandschutzbewilligung vom 29. September 2023 mit Auflagen und Bedingungen durch die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) genehmigt werde. Die Bewilligung werde hiermit im Koordinationsverfahren durch die Baubehörde eröffnet. Die Auflagen und Bedingungen müssten beachtet und entsprechend umgesetzt werden (act. B.2 = C.9). Gemäss dem angefochtenen Beschluss wurde dem Vertreter der Beschwerdeführer als Beilage die "Brandschutzbewilligung GVG Feuerpolizei" zugestellt. Die Gemeinde hält hinsichtlich der Zustellung der Zusatzbewilligung an die Beschwerdeführer fest, dass falls die Beschwerdeführer diese Zusatzbewilligung tatsächlich nicht erhalten haben sollten, es sich um ein reines Versehen gehandelt hätte (act. A.4. Rz. 19). Nach Ansicht des Gerichts wäre eine Gehörsverletzung, selbst wenn diese zu bejahen wäre, als geheilt zu betrachten, zumal die feuerpolizeiliche Bewilligung mit der Vernehmlassung im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereicht wurde (act. C.22) und sich die Beschwerdeführer in einem mehrfachen Schriftenwechsel ausführlich dazu äussern konnten. Eine Rückweisung an die Vorinstanz wäre ein formalistischer Leerlauf, welchen es im Sinne des Gebots der Prozessbeschleunigung zu vermeiden gilt.

3.1.3.7. Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass die Bauherrschaft in der angefochtenen Baubewilligung (S. 7 III.a.3.) angewiesen werde, die nordseitige

Fassade an die Anforderungen der blauen Gefahrenzone anzupassen. Es sei nicht ersichtlich, was angepasst werden soll und es sei nicht zulässig, bauliche Anpassungen in einem Bauentscheid anzuordnen, ohne dass die Beschwerdeführer dies in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren auch überprüfen könnten (act. A.1. Rz. 15). Gemäss Ziff. III.a.3 des angefochtenen Entscheids erteilte die Baubehörde folgende Auflage: "Die Nordost-Fassade grenzt an die Gefahrenzone II (blau). Entsprechend müssen die gesetzlichen Bestimmungen beachtet und umgesetzt werden." Die Auflage bezieht sich auf das Schreiben der Gebäudeversicherung vom 4. Oktober 2022 "Vorschlag für Schutzmassnahmen in gelbem Gefahrengebiet Lawine" (act. C. 23), in welchem diese Schutzmassnahmen gegen Staublawinen vorschlägt. Die Baubehörde hat aufgrund der Angrenzung des Grundstücks an die blaue Gefahrenzone die vorgeschlagenen Schutzmassnahmen als verbindlich erklärt. Wie der Vernehmlassung der Gemeinde zu entnehmen ist, hat diese es versäumt, den Beschwerdeführern das Schreiben der Gebäudeversicherung vom 4. Oktober 2022 zuzustellen. Das Dokument floss allerdings – zusammen mit der Vernehmlassung – ins vorliegende Beschwerdeverfahren ein (act. C.23) und die Beschwerdeführer konnten sich in einem mehrfachen Schriftenwechsel ausführlich dazu äussern. Bei der vorliegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs handelt es sich um eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung, da nicht ersichtlich ist, inwiefern die Beschwerdeführer von den im Schreiben der Gebäudeversicherung vom 4. Oktober 2022 definierten Schutzmassnahmen – einzelne Fenster/Türen nach aussen öffnend auszuführen, spezielle Fensterverglasung an einzelnen Fenstern, Konstruktion Fensterrahmen ect. – betroffen sein sollten. Entsprechend kann mit Verweis auf die diesbezügliche Rechtsprechung (E. 3.1.3.6) die Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten.

3.1.3.8. Ferner machen die Beschwerdeführer geltend, dass sich das Vorhaben als feuerpolizeilich mangelhaft erweise. So beanstandete die Feuerpolizei in der feuerpolizeilichen Bewilligung vom 29. September 2022 (recte: 2023, vgl. act. C.22), die Fassadenkonstruktion sei aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Offenbar sei dies ein Mangel, der sogar brandschutzrechtlich relevant sei. Sodann fehle gemäss feuerpolizeilichen Bewilligung beim Lager im 2. OG der Notausgang in den vertikalen Fluchtweg (act. A.5 Rz. 81 f. m.H.a. act. C.22).

Bei der feuerpolizeilichen Bewilligung vom 29. September 2023 handelt es sich um eine koordinationspflichtige Zusatzbewilligung im Sinne von Art. 88 KRG und damit um eine eigenständige Verfügung, welche mit Beschluss der Gemeinde vom 4. Dezember 2023 eröffnet wurde. Die feuerpolizeiliche Bewilligung vom

29. September 2023 wurde "unter Bedingungen und Auflagen" erteilt. Demnach sei etwa vor Baubeginn die genaue Fassadenkonstruktion inkl. detaillierter Angabe der zu verwendenden Materialien, insbesondere die Angabe über deren Brennbarkeit, zur Bewilligung anzugeben (Rz. 7 Abs. 2). Sodann fehle beim Lager im 2. OG der Notausgang in den vertikalen Fluchtweg. Dieser sei gemäss Eintrag im Plan mit einer Brandschutztüre EI 30 mit Notausgangverschluss und einer lichten Durchgangsbreite von 90 cm zu erstellen (Rz. 17 Abs. 1). Die Beschwerdeführer fechten nicht den Inhalt der feuerpolizeilichen Bewilligung an, sondern stellen sich lediglich auf den Standpunkt, dass sich das Bauvorhaben – gestützt auf die feuerpolizeiliche Bewilligung – als feuerpolizeilich mangelhaft erweise. Diese Rüge geht allerdings aus folgenden Gründen fehl: Die unter "unter Bedingungen und Auflagen" erteilte feuerpolizeiliche Bewilligung vom 29. September 2023 wurde als koordinationspflichtige Zusatzbewilligung mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 durch die Gemeinde eröffnet und ist durch die Bauherrin – insbesondere auch die Bedingungen und Auflagen – bei der Bauausführung direkt umzusetzen (act. B.2. Ziff. III.a.1). Somit erweist sich das Bauprojekt nicht als feuerpolizeilich mangelhaft, vielmehr wurde es von der Feuerpolizei genehmigt.

3.2. Rüge betreffend PV-Anlage

3.2.1. Die Beschwerdeführer sind sodann der Ansicht, die PV-Anlage verletze die Gebäudehöhe. Im Gestaltungsplan für den Quartierplan J._____ (nachfolgend Quartierplan) sei für die Bauparzelle Z.1._____ eine maximale Dachrandhöhe von 1'816.80 m.ü.M. festgelegt. Mit der Anordnung, die PV-Anlagen dürften einen Meter über diese maximale Dachrandhöhe hinausgehen, verletze die Gemeinde Art. 14 der Quartierplanvorschriften (QPV). Letzterer lege fest, dass PV-Anlagen die festgelegten Dachrandhöhen nicht überschreiten dürften. Die Gemeinde sei nicht befugt, sich per Beschluss im Baubewilligungsverfahren über ihre eigenen Quartierpläne hinwegzusetzen. Zudem verfange es nicht, mit Art. 18a RPG zu argumentieren, denn Art. 32a Abs. 2 RPV schreibe vor, dass konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen (bzw. kommunalen) Rechts für PV-Anlagen zulässig seien, wenn damit berechnete Schutzanliegen erfüllt seien. Vorliegend befinde man sich in einem Ortsbildschutzbereich. Die Nachbarparzelle Z.2._____ sei mit Objektschutzmassnahmen belegt. Es gebe somit sehr wohl sachliche und bundesrechtsverträgliche Gründe, warum die Gemeinde im Quartierplan die maximale Höhe der PV-Anlagen im Quartierplan selber begrenzt habe (act. A.1 Rz. 18-24).

3.2.2. Die Gemeinde hält dem im Wesentlichen entgegen, die PV-Anlage sei direkt gestützt auf Art. 32a, insbesondere Abs. 1^{bis} RPV (i.V.m. Art. 18a RPG) zulässig.

Nebst dem formellen Gesichtspunkt der Baubewilligungsfreiheit folge aus Art. 18a RPG stillschweigend auch, dass solche Anlagen im Rahmen des Geltungsbereichs dieser Norm auch zonenkonform seien und nicht kantonal- oder kommunalrechtlich untersagt werden dürften. Als materielle Anforderungen verbleibe damit, dass die Solaranlage auf dem Dach genügend angepasst sein müsse (m.H.a. JÄGER, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Art. 18a N. 12 und 18). Ferner liege kein Fall von Art. 32a Abs. 2 RPV vor, wonach konkrete kantonale Gestaltungsvorschriften anwendbar wären, da Art. 14 QPV die Nutzung der Sonnenenergie erheblich mehr einschränke als Art. 32a Abs. 1 RPV (act. A.4 Rz. 25 ff.). Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, Art. 14 QPV stehe im Widerspruch zu Art. 18a RPG. Die Gemeinde entscheide gestützt auf Art. 40b Abs. 2 KRVO (BR 801.110) aufgrund des Bundesrechts, ob eine Solaranlage auf dem Dach genügend angepasst und daher bewilligungsfrei sei. Dies habe sie vorliegend getan und dazu noch die Bauberatung hinzugezogen. Die Höhe gemäss Quartierplan sei nicht massgebend; das Bundesrecht gehe vor (act. A.3 S. 2 f.).

An dieser Stelle drängt sich der Hinweis auf, dass sich die Parteien im Zusammenhang mit Art. 14 QPV auf jene Fassung beziehen, welche am 10. Januar 2012 vom Gemeindevorstand erlassen worden ist (nachfolgend altQPV, vgl. edierte Akten im Anschluss an act. C.31). Es existiert indes eine revidierte, vom Gemeindevorstand am 7. Dezember 2021 erlassene Fassung (nachfolgend QPV, publiziert auf OEREBlex unter <https://oereblex.gr.ch/F._____> [besucht am 21. November 2025]). Dabei entspricht Art. 12 Abs. 3 QPV dem genauen Wortlaut von Art. 14 Abs. 3 altQPV, erfuhr mithin anlässlich der Revision inhaltlich keine Änderung. Demnach dürfen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen die festgelegten Dachrandhöhen nicht überschreiten (letzter Satz).

3.2.3. Art. 18a Abs. 1 RPG sieht vor, dass in Bau- und in Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1 RPG bedürfen. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Ansonsten gehen gemäss Art. 18a Abs. 4 RPG – unter Vorbehalt der hier nicht einschlägigen Abs. 2 und 3 – die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor. Art. 32a Abs. 1 RPV präzisiert, dass Solaranlagen auf einem Dach als genügend angepasst gelten, wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen (lit. a), von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen (lit. b), nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden (lit. c) und kompakt angeordnet sind; technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung

aufgrund der verfügbaren Fläche sind zulässig (lit. d). Gemäss Abs. 1^{bis} desselben Artikels gelten Solaranlagen auf einem Flachdach auch dann als genügend angepasst, wenn sie anstelle der Voraussetzungen nach Abs. 1 die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragen (lit. a), von der Dachkante so weit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind (lit. b), und nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden (lit. c). Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts sind gemäss Art. 32a Abs. 2 RPV anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Abs. 1. Art. 40b Abs. 2 KRVO regelt sodann, dass die kommunale Baubehörde aufgrund des Bundesrechts entscheidet, ob die Solaranlage auf dem Dach genügend angepasst und daher bewilligungsfrei ist. Materiell bestimmt sich die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern gemäss Bundesrecht sowie gemäss den Gestaltungsvorschriften der Gemeinden, sofern letztere die Nutzung der Sonnenenergie nicht unverhältnismässig einschränken (Art. 40b Abs. 5 KRVO).

3.2.4. Die Gemeinde bewilligte das Bauprojekt unter der Auflage, dass die PV-Paneele die maximale Dachrandhöhe von 1'816.80 m.ü.M. QPV (recte wohl: Quartiergestaltungsplan) + 1.0 m nicht überschreiten dürfe. Dies müsse in der Detailprojektierung und bei der Ausführung zwingend beachtet werden (act. B.2. III.a.4.). Aus nachfolgenden Gründen ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde die PV-Anlage unter der genannten Auflage bewilligte:

Den Baubesuchsunterlagen, insbesondere den Schnittplänen, ist zu entnehmen, dass die PV-Anlagen weder die Oberkante des (Flach-)Dachrandes um mehr als einen Meter überschreiten, noch dass sie von unten in einem 45°-Winkel sichtbar sind (act. C.14 und 17). Auch der Bericht der Bauberatung vom 16. September 2022 hielt fest, dass der Dachrand des Gebäudes 44 cm höher sei als die Dachfläche und die PV-Anlage so gesetzt worden sei, dass sie vom Strassenraum aus nicht sichtbar sei (act. C.31). Sodann bestehen keine Hinweise, dass die PV-Anlagen nach dem Stand der Technik nicht reflexionsarm ausgeführt werden sollten; was die Beschwerdeführer auch nicht geltend machen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante PV-Anlage als genügend angepasst i.S.v. Art. 32a Abs. 1^{bis} RPV bezeichnet werden kann.

Gemäss Art. 32a Abs. 2 RPV sind konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Absatz 1. Die Beschwerdeführer argumentieren, vorliegend

befinde man sich in einem Ortsbildschutzbereich (die Nachbarparzelle Z.2. _____ sei mit Objektschutzmassnahmen belegt), weshalb es sachliche und bundesrechtsverträgliche Gründe gebe, weshalb die Gemeinde die maximale Höhe der PV-Anlagen im Quartierplan selber begrenzt habe (act. A.1 Rz. 18-24). Gemäss den Quartierplanvorschriften dürfen PV-Anlagen die festgelegte Dachrandhöhe der genannten Liegenschaft von 1'816.80 m.ü.M. nicht überschreiten (Art. 12 Abs. 2 und 3 QPV sowie Gestaltungsplan Quartierplan, Baufeld C). Diese Bestimmung schränkt die Nutzung der Sonnenenergie stärker ein als die bundesrechtliche Regelung. Aus den Plänen geht hervor, dass die Dachrandhöhe des geplanten Projekts auf 1'816.80 m.ü.M. liegt. Somit wären unter Anwendung der Quartierplanvorschriften lediglich praktisch horizontal liegende Solarpanels möglich, welche insbesondere auch vor dem Hintergrund der schneereichen Winter im Engadin einen geringeren Wirkungsgrad als aufgeständerte Solarpanels hätten. Entsprechend sind die Quartierplanvorschriften gestützt auf Art. 32a Abs. 2 RPV nicht anwendbar und die Gemeinde hat die PV-Anlage unter der genannten Auflage zurecht bewilligt. Die Beschwerde erweist sich in dieser Hinsicht entsprechend als unbegründet.

3.3. Rüge des fehlerhaften BGF-Nachweises für das Neubauprojekt

3.3.1. Die Beschwerdeführer bemängeln ferner, dass die Gemeinde von 304.63 m² BGF für das Neubauprojekt ausgeht. Die in der ursprünglichen Baueingabe vom 13. September 2022 noch als Geschossfläche berechneten Treppen (Anmerkung des Gerichts: Treppe im EG), welche gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG in jedem Geschoss als Geschossfläche berechnet würden, seien in der Projektänderung 2023 nicht mehr zur BGF hinzugerechnet. Diese ca. 20 m² sowie auch ein WC im 2. OG (2.7 m²) seien daher zur BGF hinzuzuzählen. Im Resultat plane die Bauherrschaft also ausnützungspflichtige Flächen von ca. 327.33 m² BGF, welche gegenüber den von der Gemeinde festgestellten bestehenden 308.55 m² BGF völlig übernutzt sei (act. A.1 Rz. 25-30).

3.3.2. Die Gemeinde wie auch die Bauherrschaft verneinen eine Übernutzung und führen aus, dass bei der Projektänderung das Treppenhaus vom EG (Garagengeschoss) bis zum 1. OG nicht mehr als BGF berechnet worden sei, da die Erschliessung der Wohnungen hauptsächlich über die G. _____ her von oben nach unten erfolge. Somit sei das Treppenhaus zu der BGF für jenen Teil hinzuzurechnen, welcher BGF-pflichtige Fläche erschliesse. Da Garagen nicht zur BGF gerechnet werden müssen, müsse auch die Treppe zu den Garagen nicht als BGF-pflichtige Fläche berechnet werden. Zudem sei die nicht zur BGF hinzugerechnete Fläche im 2. OG kein WC, sondern eine sich ausserhalb der

Wohnung 1 befindliche Waschküche, welche gemäss Art. 61 Abs. 3 lit. a BauG nicht zur BGF hinzugerechnet werden müsse (act. A.3 S. 3 und act. A.4 Rz. 35 ff.).

3.3.3. Gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG gilt als anrechenbare BGF die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten [...]. Den Beschwerdeführern ist zwar insofern zuzustimmen, als diese festhalten, Treppen würden gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG in jedem Geschoss als Geschossfläche berechnet. Nicht angerechnet werden gemäss Art. 61 Abs. 3 BauG hingegen alle dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, insbesondere nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge usw. (lit. d), somit Garagen. Wie die Gemeinde ausführt, wird gemäss langjähriger und konstanter Praxis Art. 61 BauG so interpretiert, dass Treppen, die in nicht erschliessungspflichtige Räume führen, nicht angerechnet werden. Referenzpunkt sei dabei die Stelle, wo die offizielle, d.h. im eidgenössischen Gebäude- und Wohnregister (GWR) hinterlegte, Gebäudeadressierung sei (act. A.6. Rz. 3). Bei der besagten Vorschrift handelt es sich um kommunales Recht. Praxisgemäss greift das Obergericht nicht ohne Not bzw. ohne triftigen Grund in das Ermessen der kommunalen Baubehörden ein, da diese in der Regel mit den lokalen Besonderheiten ihres Baugebiets besser vertraut sind und sie zur einheitlichen Baubewilligungspraxis im Interesse der Rechtssicherheit und rechtsgleichen Behandlung aller Betroffenen unerlässlich einer gewissen Entscheidungsfreiheit bedürfen (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 90 vom 28. Oktober 2025 E. 4.4.1.). Die Auslegung der Gemeinde, gestützt auf Art. 61 BauG die Treppe im EG nicht zur BGF zu zählen, ist nicht zu beanstanden; zumindest ist darin keine Ermessensüberschreitung ersichtlich.

3.3.4 Im Zusammenhang mit dem von den Beschwerdeführern gerügten WC im zweiten OG ist festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass der im Plan "BGF Berechnung Projekt" vom 13. Juni 2023 (act. C.13) als "wk" bezeichnete, ausserhalb der Wohnung befindliche Raum von 2.78 m² nicht als Waschküche genutzt werden sollte. Der Beschwerdeführer lässt ausführen, dass es mit den entsprechenden Wasseranschlüssen ein Leichtes sei, dort später ein WC zu installieren (act. A.5 Rz. 70). Dem ist entgegenzuhalten, dass gemäss kantonaler Rechtsprechung dem Bürger weder von vornherein misstrauisch gegenübergetreten werden, noch in ihm ein potentieller Rechtsbrecher gesehen werden soll, sondern von der grundsätzlichen Rechtstreue der Bürger auszugehen ist (vgl. dazu PVG 2008 Nr. 21 E. 2.c und PVG 1993 Nr. 37; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 26 vom 5. März 2025 E. 4.5). Gestützt auf Art. 61

Abs. 3 lit. a BauG hat die Gemeinde die ausserhalb der Wohnung befindliche Waschküche daher zu Recht nicht zur BGF gezählt.

3.3.5. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Rüge betreffend Übernutzung fehl geht.

3.4. Rüge des fehlerhaften HNF-Bestandesnachweises

3.4.1. Die Beschwerdeführer machen zudem im Zusammenhang mit der Hauptnutzfläche (HNF) einen fehlerhaften Bestandesnachweis geltend. Die Gemeinde rechne mit einer vorbestehenden HNF von 117.42 m² für Wohnnutzung und bestätige damit die Angaben der Bauherrschaft. Die drei bestehenden Wohnungen würden gemäss eidgenössischem Wohnungsidentifikator (EWID) allerdings eine Wohnungsfläche von 70 + 31 + 14 m², also total 115 m² aufweisen. Dieser Flächenbestand sei für die Bauherrschaft und die Gemeinde verbindlich und darauf seien sie zu behaften. Die 117.42 m² HNF seien somit 2.42 m² zu viel, weshalb das Vorhaben nicht bewilligungsfähig sei (act. A.1 Rz. 31-36 und act. B.8).

3.4.2. Mit dieser Rüge vermögen die Beschwerdeführer nicht durchzudringen. Sie scheinen zu verkennen, dass der Begriff der Wohnungsfläche gemäss dem EWID nicht mit demjenigen der HNF gemäss SIA 416 gleichzusetzen ist. Die *HNF* ist jener Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient (vgl. Anhang I "Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen" zum Musterbaugesetz 2020, S. 23 <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Anhang1_de.pdf> m.H.a. SIA 416, [besucht am 21. November 2025]). Die *Wohnungsfläche* gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) wird indessen definiert als "die Summe der Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung [...]. Zusätzliche separate Wohnräume und bewohnbare Einzelzimmer (z.B. Mansarden), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung der Wohnungsfläche ausser Betracht. Wo keine genauen Flächen ermittelt werden können, sind Schätzwerte (Länge x Breite der Wohnung) erfasst. Wo Bruttowohnflächen verfügbar sind, sind die Bruttowerte anzugeben" (vgl. die Beschreibung der Wohnungsfläche im Merkmalskatalog 4.2 des GWR unter <<https://www.housing-stat.ch/de/help/42.html>> [besucht am 21. November 2025], m.H.a. Art. 8 Abs. 3 lit. g der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister [VGWR; SR 431.841]). Die Abweichung zwischen der in der Baueingabe festgehaltenen und von der Gemeinde übernommenen vorbestehenden HNF von

117.42 m² und der Wohnfläche gemäss GWR von 115 m² lässt sich also bereits damit erklären, dass es sich bei letzterer um die Summe von Schätzwerten handeln kann oder gemäss Praxis der Gemeinden beim Eintrag ins GWR bspw. angebrochene Quadratmeter regelmässig auf- oder abgerundet werden (act. A.4 Rz. 43). Die exakte, bestehende HNF – und zwar nach SIA 416 – geht aus den Planunterlagen unmissverständlich hervor (act. C.10 f.). Es bestehen keine Anhaltspunkte, weshalb darauf nicht abgestellt werden könnte. Demnach ist nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde von einer bestehenden HNF von 117.42 m² (Wohnfläche ohne Gewerbefläche) ausging.

3.5. Rüge des fehlenden Bedarfsnachweises an Erstwohnungen

3.5.1. Die Beschwerdeführer stellen sich sodann auf den Standpunkt, dass es nicht ausreiche, einen Bedarf an Erstwohnung lediglich zu behaupten (m.H.a. das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 59 vom 28. September 2021 E. 6.4 und 6.5). Die Begründung der Gemeinde, dass Erstwohnungsmangel im Oberengadin und in Pontresina nachgerade notorisch sei und deshalb weitere Abklärungen nicht notwendig seien, sei ungenügend. Es brauche ein unabhängiges Gutachten oder ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohner (act. A.1 Rz. 40-44).

3.5.2. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnungsnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können. Zu berücksichtigen sind je nach den Umständen des Falls die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohner nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium. Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht. Ist die Nachfrage offensichtlich unzureichend, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohner vorliegen. Ist

die Absicht bzw. Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Um sanktioniert zu werden, muss der Missbrauch eines Rechts, wie sich für das Zivilrecht schon aus dem Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 ZGB ergibt, offensichtlich sein. Angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erscheinen insbesondere jene Fälle als problematisch, in denen eine grössere Anzahl von Erstwohnungen geplant wird, deren künftige Nutzer nicht bekannt sind und für die eine Nachfrage glaubhaft gemacht werden muss (vgl. statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C_469/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 3.2 und 3.3. m.H.a. BGE 145 II 99 E. 3, 144 II 49 E. 2, 142 II 206; vgl. auch PFAMMATTER, in: Wolf/Pfammatter [Hrsg.], Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], 2. Aufl. 2021, N. 8 ff. zu Art. 7 ZWG).

3.5.3. Da vorliegend die künftigen Bewohner der Wohnung mit Erstwohnungsaufgabe nicht bekannt sind, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium. Diesfalls muss entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht. Die Feststellung der Gemeinde, wonach ein Bedarf nach Erstwohnungen in Pontresina notorisch sei, ist nach Auffassung des Gerichts zutreffend. Entsprechend ging auch das Bundesgericht im Entscheid vom 7. Mai 2025 von einem "ausgewiesenen Wohnraummangel" in Pontresina aus (Urteil des Bundesgerichts 1C_313/2024 vom 7. Mai 2025 E. 4.2). Dasselbe Bild zeichnet die von der Gemeinde in Auftrag gegebene "Wohnraumanalyse Pontresina" vom 29. September 2023 der Infraconsult AG, welche zum Schluss kommt, dass die Gemeinde Pontresina im Bereich Wohnraumangebot einen klaren Handlungsbedarf aufweise (act. C.27 S. 32 f.). Seit geraumer Zeit prüft die Gemeinde verschiedene Massnahmen gegen die Wohnungsnot, mit dem Ziel, neuen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. Dafür hat sie etwa eine Arbeitsgruppe eingesetzt und eine Lenkungsabgabe von Zweitheimischen geprüft (<<https://www.gemeinde-pontresina.ch/de/aktuelles/detail/massnahmen-gegen-die-wohnungsnot>>, [besucht am 21. November 2025]). Ferner hat sie die Stiftung «Fundaziun da Puntraschigna» gegründet, welche wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für Einheimische erhalten und schaffen soll (vgl. act. C.28 f.; <<https://www.fundaziun.org/de/ueber-uns>>, [besucht am 21. November 2025]) sowie eine systematische Überprüfung der korrekten Erstwohnungsnutzung eingeführt (<https://api.gemeinde-pontresina.ch/fileadmin/user_upload/gemeinde-pontresina/Dokumente/Beh%C3%B6rden/Berichte_Gemeindevorstand/Bericht_Gemeindevorstand_vom_29.04.2025.pdf>, [besucht am 21. November 2025]). Auch

die Leerwohnungsziffer gemäss Bundesamt für Statistik in der Gemeinde Pontresina spricht für sich. Diese nahm im Laufe der letzten Jahre stetig ab (2020: 0.91 %; 2021: 0.78 %; 2022: 0.48 %; 2023: 0.39 %, 2024: 0.09 %) und liegt unter dem kantonalen Schnitt (2020: 1.4 %; 2021: 0.87 %; 2022: 0.61 %; 2023: 0.58 %; 2024: 0.57 %; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.32411470.html> [besucht am 21. November 2025]). Ein von den Beschwerdeführern verlangtes, unabhängiges Gutachten würde bloss zu einer weiteren, unverhältnismässigen Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens führen, dessen Schlussfolgerung ohnehin auf der Hand liegt. Aus dem von ihnen angeführten Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 59 vom 28. September 2021 können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Gegenstand dieses Verfahrens war ein Bedarfsnachweis für eine Villa im Luxussegment als Erstwohnung in St. Moritz mit Baukosten von CHF 10.5 Mio. bei total 10 Geschossen, inkl. Autoeinstellhalle mit 14 Plätzen, mehreren Gäste- und Personalzimmern sowie Schwimmbad, Fitnessraum, Kino, etc. Ein Vergleich zum vorliegenden Bauprojekt erscheint von vornherein als ungeeignet, handelt es sich doch beim vorliegend zu beurteilenden Objekt um eine sich nicht im Luxussegment befindliche, in der Kernzone liegende Wohnung mit knapp 40 m² HNF. Den Baugesuchsunterlagen sind für die geplante und als Erstwohnung bewilligte (Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG, vgl. act. C.9 Ziff. III.d) Wohnung 1 im 1. OG (EWID 3) folgende Flächenmasse zu entnehmen: HNF 39.65 m², davon 3.15 m² Eingangsbereich, 18.91 m² Wohn-/Essbereich, 3.34 m² Vorraum, 10.84 m² (Schlaf-)Zimmer, 3.41 m² Bad/WC; zudem 10.39 m² NNF, davon 3.07 m² Waschküche und 7.32 m² Wellness (vgl. act. C.11). Es ist damit glaubhaft erstellt, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für die gemäss vorliegendem Bauprojekt geplante Erstwohnung besteht. Die Rüge des fehlenden Bedarfsnachweises erweist sich als unbegründet.

3.6. Weitere Rügen im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen

3.6.1. Die Beschwerdeführer rügen weiter eine unzulässige HNF-Erweiterung der neuen Zweitwohnungen. Es seien total drei altrechtliche Wohnungen ausgewiesen: Eine Wohnung im 1. OG zu 68 m² HNF und zwei Studios im 2. OG zu insgesamt 49.42 m² HNF. Bewilligt sei im Dachgeschoss (DG) neu eine Zweitwohnung mit 65.67 m² HNF sowie im 2. und 3. OG eine Zweitwohnung von 51.75 m² HNF (32.15 m² + 19.60 m²). Es sei nicht zulässig, altrechtliche HNF zwischen verschiedenen Wohnungen zu transferieren, da dies insbesondere bei einem Abbruch und Neubau einer unzulässigen Wohnungserweiterung gleichkäme. Die Wohnung im DG sei ca. 2.33 m² HNF kleiner als die vorbestandene grosse

Wohnung im ersten OG (68 m² HNF). Die beiden zusammengelegten Studios à insgesamt 49.24 m² HNF würden nun aber zu einer Wohnung mit 51.75 m² HNF kombiniert, woraus eine nicht bewilligungsfähige Erweiterung von 2.51 m² HNF resultiere (act. A.1 Rz. 37-39). Die Beschwerdegegnerinnen bestreiten dies und halten im Wesentlichen fest, ein HNF-Transfer innerhalb des Gebäudes, von einer Wohnung auf die andere, sei zulässig (act. A.3 S. 4 f.; act. A.4 Rz. 44-49 m.H.a. Urteil des Verwaltungsgerichts R 16 56 vom 11. Mai 2017 E. 7.b).

3.6.2. An anderer Stelle monieren die Beschwerdeführer eine unzulässige Realisierung von Zweitwohnungen ohne Nutzungseinschränkung *ausserhalb* des vorbestehenden Gebäudes. Gemeint ist die Zweitwohnung im geplanten und "gegenüber dem vorbestehenden Gebäude hinzukommenden" DG (Aufstockung). Die in Art. 11 ZWG gestatteten baulichen Umgestaltungen von altrechtlichen Wohnungen seien nur im Rahmen der vorbestehenden HNF zulässig und die Identität der Baute müsse im Wesentlichen gewahrt bleiben. Von einer geringen Standortverschiebung könne keine Rede mehr sein. Vielmehr handle es sich vorliegend um einen Neubau im Umfang dieser Dachgeschosswohnung (act. A.1 Rz. 45 ff.).

3.6.3. Der Abbruch und Neubau von altrechtlichen Wohnungen ist in Art. 11 ZWG geregelt. Die Gemeinde hat die angefochtenen Entscheide vom 21. November bzw. 4. Dezember 2023 noch unter dem bis zum 30. September 2024 geltenden Recht beurteilt. Per 1. Oktober 2024 ist der revidierte Art. 11 ZWG in Kraft getreten, welcher gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG unmittelbar anwendbar ist auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts VR3 24 28 vom 10. Dezember 2024 E. 5.5 m.H.a. R 23 78 vom 22. Oktober 2024 E. 7.1). Gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die HNF um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden HNF erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt der Wiederaufbau eines Gebäudes voraus, dass die Identität des Gebäudes im Wesentlichen unter Bezugnahme auf seinen Standort erhalten bleibt. Da es sich um ein Ersatzgebäude für das abgerissene Gebäude handelt, muss das wiederaufgebaute Gebäude an der Stelle des bestehenden Gebäudes errichtet werden, gegebenenfalls unter geringfügiger Verschiebung des Standorts. Ausschlaggebend ist zudem, dass die

Zweitwohnung innerhalb der Grenzen der bestehenden HNF liegt und die konkret anwendbaren Planungs- und Baunormen einhält. Vorbehaltlich allfälliger Bedingungen des Bundes- und Kantonsrechts ist es hingegen nicht erforderlich, dass die ästhetischen und architektonischen Merkmale des bestehenden Gebäudes erhalten bleiben (Urteil des Bundesgerichts 1C_626/2020 vom 17. Juni 2022 E. 4.4.2 in Präzisierung des Urteils 1C_478/2019 vom 19. August 2021 E. 5.2.3.).

3.6.4. Vorliegend werden sowohl der HNF-Bestand (ohne Gewerbefläche) als auch die altrechtlichen HNF des strittigen Bauprojekts (ohne Gewerbefläche) zu Recht mit 117.42 m² beziffert (act. C.11 f.); mithin wird die altrechtliche HNF insgesamt nicht erweitert. Die bestehenden drei Wohnungen sollen auf zwei altrechtliche Wohnungen reduziert werden. Bestehend sind eine Wohnung im 1. OG und zwei Studios im 2. OG. Geplant sind eine Wohnung über das 2./3. OG und eine Wohnung im DG. Gestützt auf Art. 11 Abs. 2 ZWG ist die Erweiterung der beiden zusammengelegten Studios von gesamthaft 49.24 m² HNF auf eine Wohnung von 51.75 m² – mit 2.51 m² deutlich unter 30% – absolut unproblematisch. Entsprechend zielt die Rüge der Beschwerdeführer ins Leere.

Hinsichtlich der Argumentation der Beschwerdeführer, dass es sich beim geplanten Gebäude um einen Neubau handle, welcher gestalterisch völlig neu und wesentlich höher daherkomme, ist mit Hinweis auf die rechtlichen Ausführungen dazu (sub. E. 3.6.4 Abs. 2) folgendes festzuhalten: Eine Standortverschiebung ist vorliegend nicht ersichtlich, da die neu geplante Baute denselben Grundriss wie die bisherige hat. Zudem liegen die Zweitwohnungen innerhalb der Grenzen der bestehenden HNF (vgl. dazu E. 3.6.5. Abs. 1 und 2) und die konkret anwendbaren Planungs- und Baunormen werden eingehalten. Sodann ist es nicht erforderlich, dass die ästhetischen und architektonischen Merkmale des bestehenden Gebäudes erhalten bleiben.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass keine unzulässige Erweiterung der HNF der neuen Zweitwohnungen und auch keine unzulässige Realisierung von Zweitwohnungen ausserhalb des vorbestehenden Gebäudes vorliegt. Die Rügen diesbezüglich erweisen sich als unbegründet.

3.7. Rüge der unzulässigen Gestaltung des Neubaus

3.7.1. Die Beschwerdeführer stellen sich sodann auf den Standpunkt, die Gemeinde habe sich im Einspracheverfahren nicht mit der Rüge auseinandergesetzt, wonach das ungenügend gestaltete Neubauprojekt die schützenswerte Liegenschaft auf ihrer Parzelle Z.2._____ in ihrem

Erscheinungsbild beeinträchtigt. Der geplante Neubau komme aufgrund seiner dunklen Gestaltung einem Anbau an die bestehende, schützenswerte Liegenschaft auf der Parzelle Z.2._____ gleich. Es reiche nicht, dass sich der Neubau nur gut in das bestehende Ortsbild einfüge, die Gestaltung dürfe die Schutzziele für die Nachbarliegenschaft nicht schmälern. Damit habe sich die beigezogene Bauberaterin nicht auseinandergesetzt und ihr Bericht sei insofern lückenhaft. Deshalb könne die Gemeinde zur Beurteilung dieser Frage auch gar nicht auf den Bericht der Bauberaterin abstellen (act. A.1 Rz. 56 ff.). Die Beschwerdegegnerinnen halten dem entgegen, dass die Gemeinde sich mit der genannten Rüge sehr wohl befasst habe. Sodann habe die Bauberaterin der Gemeinde das Projekt begleitet und aus gestalterischer Sicht empfohlen, wobei es im Rahmen der Bauberatung auch zu Projektanpassungen gekommen sei. Es liege keine Ermessensüberschreitung vor (act. A.3 S. 6, act. A.4 Rz. 53 f.).

3.7.2. Gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen (Abs. 2). Art. 93 BauG regelt sodann die schützenswerten, erhaltenswerten und ortsbaulich bedeutenden Bauten. Beim Gebäude auf der Parzelle Z.2._____ der Beschwerdeführer handelt es sich um eine im Generellen Gestaltungsplan eingetragene *ortsbaulich bedeutende* Baute gemäss Art. 93 Abs. 3 BauG. Gemäss Abs. 4 können Neubauten im Bereich von (u.a.) ortsbaulich bedeutenden Bauten gestattet werden, wenn die Gruppe durch den Neubau sinnvoll ergänzt und in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt wird. Abs. 5 regelt sodann, dass solche Bauvorhaben der Baubehörde vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes zu melden sind. Eine von der Baubehörde bezeichnete ausgewiesene Fachperson beurteilt die Bauvorhaben, hält den Befund in einem schriftlichen Bericht fest und formuliert unter Berücksichtigung der Zielsetzungen nach Abs. 1 bis 4 Empfehlungen für allenfalls notwendige Schutzmassnahmen bzw. Anordnungen. Gestützt auf diesen Bericht legt die Baubehörde nach Anhörung des Eigentümers die Randbedingungen sowie die Beurteilungskriterien für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest [...]. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere, dass den Gemeinden gemäss konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bei der Beurteilung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht, in welchen das Gericht nur

eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (vgl. etwa Urteil des Verwaltungsgerichts R 23 126 vom 20. August 2024 E. 11.2 m.w.H.).

3.7.3. Die Beschwerdeführer bringen vor, der Bericht der Bauberaterin sei lückenhaft hinsichtlich der Frage, ob die gewählte Gestaltung das schützenswerte Nachbarhaus in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt, weshalb die Gemeinde in dieser Frage nicht auf den Bericht habe abstellen dürfen (act. A.1 Rz. 58). Entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer ist der von der beigezogenen Bauberaterin verfasste Bericht vom 16. September 2022 zwar als knapp, doch nicht als lückenhaft zu bezeichnen. So hält die Bauberaterin in ihrem Bericht fest, dass sie das Projekt in gestalterischer und dorfbaulicher Sicht vor Ort geprüft habe. Das Vorprojekt sei mit dem Bauamt und der Bauberaterin besprochen und angepasst worden. Ziel sei es gewesen, an der G._____ ein Kontinuum und ruhiges Gesamtbild der Häuserreihe zu erzielen. Es sei auch eingehend über die Fassadengestaltung an der G._____ diskutiert worden. Sie habe eine verputzte Fassade empfohlen, da die G._____ – mit Ausnahme vom H._____ – vor allem geprägt sei von massiven, verputzten Fassaden. Die Bauherren wünschten aber explizit eine "Steinfassade". Abschliessend hielt sie schliesslich fest, dass sie empfehle, das Gesuch aus gestalterischer Sicht zu bewilligen (act. C.31). Damit wurden sämtliche gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 93 Abs. 5 BauG erfüllt: eine ausgewiesene Fachperson beurteilte das Bauvorhaben, der Befund wurde in einem schriftlichen Bericht festgehalten und es wurde mangels der Notwendigkeit von Schutzmassnahmen keine solchen formuliert, sondern die Empfehlung zur Baubewilligung abgegeben. Die Gemeinde durfte entsprechend auf den Bericht der Bauberaterin vom 16. September 2022 abstellen.

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer hat sich die Gemeinde in ihrem Einspracheentscheid vom 21. November 2023 ausführlich mit der Rüge befasst, wonach das angeblich ungenügend gestaltete Neubauprojekt die schützenswerte Liegenschaft auf ihrer Parzelle Z.2._____ in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Der Vorwurf der ungenügenden Gestaltung spezifizierten die Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift mit der dunklen Gestaltung des Neubaus, wodurch dieser einem Anbau an die bestehende, schützenswerte Liegenschaft auf Parzelle Z.2._____ gleichkomme. Dem Einspracheentscheid ist zu entnehmen, dass die ortsbaulich geschützte I._____ (Parzelle Z.2._____) selbst in Anthrazit gehalten ist. Die Gemeinde führte zu der Thematik der Farbwahl des Neubaus im Einspracheentscheid folgendes aus: Gemäss Art. 13 QPV sind Hauptbauten in Massivbauweise zu erstellen. Es sind kompakte, ruhige Baukörper anzustreben.

Gemäss Art. 71 Abs. 3 und 4 BauG sind die Fassaden in der Kernzone entsprechend dem Orts- und Strassenbild einfach und zurückhaltend zu gestalten. Die Häuser im Bereich der Hauptstrasse sind in Massivbauweise zu erstellen. Die Farbgebung ist so zu wählen, dass zusammen mit den umliegenden Gebäuden eine harmonische Einheit entsteht. Zudem verwies die Gemeinde auf Art. 73 Abs. 2 KRG (Notwendigkeit der Gestaltungsberatung durch Fachleute). Abschliessend hielt die Gemeinde fest, dass es sich bei der geplanten Baute um einen modernen Neubau handle, der, wie in den QPV gefordert, als kompakter, ruhiger Baukörper daherkomme und der sich gut in die bestehende Siedlung einfüge. Auch wenn die Bauberaterin einer verputzten Fassade den Vorzug gäbe, lasse sich die von der Bauherrin gewählte Fassadengestaltung durchaus vertreten. Sie sei in eher dunklen und dezenten Farben gehalten, füge sich gut in die Umgebung im Bereich der zentralen G._____ ein und harmonisiere mit den bestehenden Bauten. Von einer Beeinträchtigung der erhaltenswerten I._____ könne deshalb keine Rede sein (act. B.1 = C. 8, Rz. 27-31). Mit Verweis auf die zutreffenden, vorstehenden Ausführungen der Gemeinde ist festzuhalten, dass in der Beurteilung der Gemeinde, die dunkle Gestaltung des geplanten Neubaus ergänze die in Anthrazit gehaltene ortsbaulich bedeutende I._____ sinnvoll und beeinträchtige sie nicht in ihrem Charakter, weder ein Ermessensmissbrauch noch eine Ermessensüberschreitung ersichtlich ist. Entsprechend liegt keine Verletzung von Art. 93 Abs. 4 BauG vor und die Rüge der Beschwerdeführer, wonach das strittige Bauprojekt (bzw. dessen Gestaltung) die schützenswerte Liegenschaft auf Parzelle Z.2._____ beeinträchtige, läuft ins Leere.

3.8. Rüge des unzulässigen Verzichts auf Pflichtparkplätze

Schliesslich vermögen die Beschwerdeführer auch mit ihrer letzten Rüge des unzulässigen Verzichts auf die Erstellung der Pflichtparkplätze, nicht durchzudringen. Sie argumentieren, es sei nicht ersichtlich, weshalb dieser Parkplatz nicht physisch auf dem Grundstück erstellt werden könne. Man könne das Platzproblem zum Beispiel mit einem Autolift lösen, so wie es beim Umbau auf Parzelle Z.2._____ umgesetzt worden sei. Damit würde die öffentliche Parkierungsinfrastruktur nicht zusätzlich belastet (act. A.1 Rz. 64). Bereits im Einspracheentscheid hielt die Gemeinde bezüglich Pflichtparkplatz Gewerbe fest, dass aufgrund der beschränkten Parkverhältnisse die Erstellung eines weiteren Parkplatzes nicht möglich bzw. der Bauherrin nicht zumutbar sei. Deshalb sei der fehlende Parkplatz mittels Ersatzgabe abzugelten. In diesem Umfang hiess die Gemeinde die Einsprache der Beschwerdeführer gut (act. B.1 = C. 8, Rz. 84). Die Ersatzabgabe ist in Art. 36 Abs. 1 BauG geregelt: Können die Abstellflächen (u.a.)

aus objektiven und verkehrsbedingten Gründen nicht auf eigenem Boden erstellt werden, ist die Bauherrschaft verpflichtet, der Gemeinde pro fehlenden Parkplatz eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Gemeinde stützt sich denn auch auf diese Bestimmung und führt aus, in der im EG geplanten Garage gebe es keinen Raum für die Erstellung eines weiteren Parkplatzes. Um den fehlenden Gewerbeparkplatz umzusetzen, wären deshalb weitere umfassende bauliche Massnahmen notwendig. Deshalb bzw. aufgrund der engen Platzverhältnisse und weil bloss ein einziger Parkplatz fehle, erachte sie es als nicht verhältnismässig, den Bau dieses Gewerbeparkplatzes einzufordern. Die in Art. 36 BauG verlangten objektiven Gründe für eine Ersatzabgabe seien gegeben (act. A.4. Rz. 56). Diese Ausführungen erweisen sich als zutreffend und nachvollziehbar. Die Abgeltung des fehlenden Parkplatzes mittels Ersatzabgabe ist nicht zu beanstanden.

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der angefochtene Einsprache- und Bauentscheid vom 21. November 2023 bzw. 4. Dezember nicht zu beanstanden ist, sich die Beschwerde vollumfänglich als unbegründet erweist und folglich abzuweisen ist.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. 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 bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.00. Sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG).

5.2. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.00 festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den unterliegenden Beschwerdeführern auferlegt.

5.3. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. 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). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der obsiegenden Gemeinde keine Parteientschädigung zukommt. Der Rechtsvertreter der ebenfalls obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 reichte trotz entsprechender Aufforderung keine Honorarnote ein, weshalb das Gericht die zu sprechende Parteientschädigung gestützt auf Art. 2 und Art. 4 HV (BR 310.250) nach Ermessen festlegt. In Anbetracht der Umstände des vorliegenden Verfahrens, dem Umfang sowie der Schwierigkeit der Angelegenheit wird die von den Beschwerdeführern hälftig zu leistende Parteientschädigung pauschal auf CHF 2'500.00 festgelegt.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	644.00
	<hr/>	
Total	CHF	4'644.00
	<hr/> <hr/>	

gehen unter sich solidarisch haftend je hälftig zulasten der A. _____ AG und von B. _____.

3. Die A. _____ AG und B. _____ haben die Baugesellschaft C. _____ je hälftig mit total CHF 2'500.00 zu entschädigen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]