



## Urteil vom 30. Juli 2026

mitgeteilt am 5. August 2026

|            |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Referenz   | VR3 25 82                                                                                                                                                                                                                        |
| Instanz    | Dritte verwaltungsrechtliche Kammer                                                                                                                                                                                              |
| Besetzung  | Schmid Christoffel, Vorsitz<br>Audétat und Moses<br>Gross, Aktuar                                                                                                                                                                |
| Parteien   | <b>A. _____</b><br>Beschwerdeführer<br>vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG Hermann Just<br><br>gegen<br><br><b>Gemeinde Pontresina</b><br>Beschwerdegegnerin<br>vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Martina Bänziger |
| Gegenstand | Wiedererwägungsgesuch i.S. Erstwohnungsverpflichtung                                                                                                                                                                             |

## Sachverhalt

A. Mit Bewilligung vom 31. August 2020 hiess der Gemeindevorstand Pontresina das Baugesuch von A.\_\_\_\_\_ und A.B.\_\_\_\_\_ betreffend Abbruch des Zweifamilienhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Parzelle B.\_\_\_\_\_ im Gebiet "C.\_\_\_\_\_" gut. Die Bewilligung wurde mit der Auflage verknüpft, dass die Einliegerwohnung als Erstwohnung im Grundbuch der Gemeinde Pontresina eingetragen werden muss. Diese Bewilligung ist am 6. Oktober 2020 in Rechtskraft erwachsen und die Eintragung der Eigentumsbeschränkung wurde im Grundbuch vorgenommen.

B. Das Bauvorhaben auf Parzelle B.\_\_\_\_\_ wurde im Jahre 2023 fertiggestellt. Im Abnahmeprotokoll zur Schlussabnahme vom 3. Juli 2023 wurde die Bauherrschaft von der Gemeinde noch einmal darauf hingewiesen, dass das Studio im 1. Obergeschoss zwingend der Erstwohnungsverpflichtung unterliege und damit an eine einheimische Person vermietet werden müsse. Die Nutzung als Gästezimmer oder dgl. sei nicht gestattet und der Eintrag der Beschränkung im Grundbuch umzusetzen.

C. Mit Beschluss vom 18. Juni 2024 erliess die Gemeinde infolge Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) sowie mit Blick auf die Revision des eigenen kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG) eine Planungszone per 1. Oktober 2024.

D. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2024 informierte die Gemeinde den Bauherrn und Eigentümer A.\_\_\_\_\_ über die systematische Überprüfung der korrekten Erstwohnungsnutzung und bat ihn darum, das beiliegende Formular betreffend Nutzung des Studios im 1. OG innert gesetzter Frist ausgefüllt zu retournieren.

E. Am 10. Dezember 2024 stellte A.\_\_\_\_\_ bei der Gemeinde ein Wiedererwägungsgesuch und beantragte, dass die Erstwohnungsverpflichtung laut Art. 7 Abs. 1 ZWG für den Erstwohnungsanteil des neu erstellten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu widerrufen und die im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aufzuheben seien und das Grundbuch anzuweisen sei, die entsprechende Anmerkung im Grundbuch zu löschen. Während des Verfahrens um Wiedererwägung sei auf eine Durchsetzung zur Nutzung der der Erstwohnungsverpflichtung unterliegenden Einheit im Umfang von 32.09 m<sup>2</sup> als Erstwohnung zu verzichten.

F. Mit Schreiben vom 4. Februar 2025 teilte die Gemeinde A.\_\_\_\_\_ mit, dass sie auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen des ZWG eine

Planungszone (per 1. Oktober 2024) erlassen habe und damit die in Frage stehenden Änderungen von Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG (parlamentarische Initiative Martin Candinas) für die Gemeinde (zumindest vorläufig) nicht angewendet würden.

G. Mit Verfügung vom 19. August 2025 entschied der Gemeindevorstand, dass das Wiedererwägungsgesuch betreffend Erstwohnungsverpflichtung für die Einliegerwohnung "D.\_\_\_\_\_" auf der Parzelle B.\_\_\_\_\_ der Planungszone unterstellt werde und das Verfahren bis auf Weiteres sistiert werde. Das Verfahren werde spätestens bei Inkrafttreten des neu vorgesehenen Rechts (kZWG) wieder aufgenommen. Das Gesuch um vorübergehende Sistierung der Erstwohnungspflicht im Sinne von Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG wurde abgelehnt und es wurde A.\_\_\_\_\_ eine Frist bis zum 30. November 2025 gesetzt, um die Einliegerwohnung einer Erstwohnungsnutzung zuzuführen und der Gemeinde entsprechend zu melden.

H. Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 5. September 2025 beim Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerde und beantragte Ziff. 1.2 und 1.4 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung vom 19. August 2025, das heisse die Unterstellung unter die Planungszone, und die Sistierung des Verfahrens seien aufzuheben und die Gemeinde sei anzuweisen, das Wiedererwägungsgesuch wieder an die Hand zu nehmen und zu behandeln. Zudem seien die Ziffern 2.2, 2.3 und 2.4 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung aufzuheben und die Durchsetzung der im Grundbuch angemerkten Erstwohnungsverpflichtung sei bis zum Abschluss des Wiedererwägungsgesuchs zu sistieren. Der vorliegenden Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

I. Am 29. September 2025 beantragte die Gemeinde (fortan: Beschwerdegegnerin) die Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung. Sodann seien auch keine vorsorglichen Massnahmen zu erlassen, um dem Wunsch nach Sistierung der bestehenden Erstwohnungsverpflichtung zu entsprechen.

J. Die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin zur Sache datiert vom 7. Oktober 2025. Darin beantragte sie die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Unterstellung unter die Planungszone sei in Gutheissung eines Eventualbegehrens vom 18. März 2025 erfolgt. Die Erstwohnungsverpflichtung sei gestützt auf die zum Zeitpunkt des Entscheids geltende Rechtslage beurteilt worden. Eine nachträgliche Änderung der Rechtslage oder abweichende heutige Rechtsauffassung vermöchten eine rechtskräftige Verfügung nicht automatisch zu entkräften. Der Baubewilligungspflicht unterlägen nicht nur bauliche Massnahmen

oder bauliche Veränderungen, sondern auch Zweckänderungen. Die Umnutzung einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung stelle eine solche Zweckänderung dar. Durch Einreichen eines Wiedererwägungsgesuchs anstelle eines Baugesuchs könnten die Vorschriften für das Baubewilligungsverfahren nicht umgangen werden. Die Bestimmungen des KRG bzw. der KRVO gingen hier als *lex specialis* den allgemeinen Regelungen des VRG zum Widerruf vor. Mit dem Erlass der Planungszone habe die Beschwerdegegnerin sichergestellt, dass die Stimmbürger im Rahmen der derzeit in Erarbeitung befindlichen Gesamtrevision der Ortsplanung frei darüber entscheiden könnten, ob die auf Bundesebene beschlossene Lockerung des ZWG auch auf Gemeindeebene übernommen werden solle. Die "*Lex Candinas*" werde daher bis zum Erlass einer entsprechenden kommunalen Regelung (vorläufig) nicht zur Anwendung gebracht. Das Wiedererwägungsgesuch vom 10. Dezember 2024 widerspreche dem Ziel der Planungszone bzw. dem möglichen künftigen Recht, weshalb das Gesuch der Planungszone zu unterstellen und das Verfahren bis auf weiteres zu sistieren sei. Die Verfahrenskosten seien nach dem Verursacherprinzip und die Gebühren nach dem Arbeitsaufwand entsprechend der Gebührenordnung festgelegt worden. Mit der in Rechnung gestellten Behandlungsgebühr von CHF 1'500.00 sei der Aufwand der Beschwerdegegnerin kaum gedeckt. Die Kosten für die externe Rechtsberatung in der Höhe von CHF 1'032.00 seien ebenfalls begründet und ausgewiesen worden. Es seien 6.25 Arbeitsstunden zu einem Ansatz von 270.00/Std. berechnet worden.

K. Mit Verfügung vom 28. Oktober 2025 verweigerte die zuständige Oberrichterin der dritten verwaltungsrechtlichen Kammer der Beschwerde VR3 25 82 die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass das Vorliegen eines drohenden, nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils zulasten des Beschwerdeführers nicht ersichtlich sei. Zudem spreche auch die vorgenommene Interessenabwägung gegen die Gewährung der aufschiebenden Wirkung. Die Kostenregelung bleibe dem Entscheid in der Hauptsache vorbehalten.

L. Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 10. November 2025 Prozessbeschwerde beim Obergericht (VR3 25 106) mit den Anträgen, im Sinne einer vorsorglichen Massnahme sei im Hauptverfahren superprovisorisch die aufschiebende Wirkung zu gewähren bzw. sei im Hauptverfahren anzuordnen, dass die Erstwohnungsverpflichtung für die Einliegerwohnung "*D.\_\_\_\_\_*" auf der Parzelle Nr. B.\_\_\_\_\_ auszusetzen sei, bis die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung über die Nichtumsetzung der "*Lex Candinas*" auf kommunaler Ebene entschieden habe; eventualiter bis das Hauptverfahren nicht

abgeschlossen sei; subeventualiter bis die Beschwerdegegnerin darüber auf kommunaler Ebene entschieden habe oder zumindest bis zum Abschluss des Hauptverfahrens. Zudem sei ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin.

M. Mit einzelrichterlichem Urteil vom 10. Februar, mitgeteilt am 11. Februar 2026 wurde auf die Prozessbeschwerde (VR3 25 106) mangels aktuellen praktischen Rechtsschutzinteresses nicht eingetreten. Soweit der Beschwerdeführer beantragt habe, im Hauptverfahren sei superprovisorisch die aufschiebende Wirkung zu gewähren bzw. die Erstwohnungsverpflichtung auszusetzen, verkenne er den Gegenstand und die Tragweite des Prozessbeschwerdeverfahrens. Dieses vermöchte keine materiellen Anordnungen für das Hauptverfahren zu bewirken; entsprechende Begehren wären allenfalls direkt im Hauptverfahren mittels eines selbständigen Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen zu stellen. Selbst bei Gutheissung der Prozessbeschwerde würde lediglich der angefochtene Nichtgewährungsentscheid aufgehoben, ohne dass damit die aufschiebende Wirkung automatisch eintreten würde. Da der geltend gemachte Nachteil durch die Gutheissung der Prozessbeschwerde nicht beseitigt werden könne, sei ein schutzwürdiges aktuelles Rechtsschutzinteresse zu verneinen und auf die Beschwerde folgerichtig nicht einzutreten. Selbst wenn jedoch auf die Rüge eingetreten würde, wäre sie inhaltlich unbegründet und damit abzuweisen gewesen. Dieses Einzelrichterurteil ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

N. Mit Replik vom 25. November 2025 hielt der Beschwerdeführer im Hauptverfahren unverändert an seinen Anträgen in der Eingabe vom 5. September 2025 fest. Vorliegend seien die Voraussetzungen gegeben, welche einen Widerruf der Auflage ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens erlauben würden. Die statuierte Erstwohnungsverpflichtung verstosse gegen das geltende materielle Recht. Hier seien die Vorschriften über den Widerruf (VRG) und nicht des KRG/der KRVO anwendbar. Damit seien auch die Bestimmungen über die Planungszone nicht anwendbar und das Wiedererwägungsgesuch – wie schon in der Prozessbeschwerde erläutert – zu Unrecht der Planungszone unterstellt worden. Die Beschwerdegegnerin habe eine Planungszone erlassen, welche aktuell einer Bewilligung eines Abbruchs eines bestehenden Wohnhauses und dem Wiederaufbau mit einer Erweiterung um 30 % ohne Erstwohnungsverpflichtung entgegenstünde. Es werde vorliegend bestritten, dass die Planungszone eine Auswirkung auf die Beurteilung des Wiedererwägungsgesuchs bzw. des Gesuchs um Widerruf habe. Gegenstand des Gesuchs sei eine Auflage, welche mit der heute geltenden Gesetzgebung nicht mehr vereinbar sei und damit kein Baugesuch

darstelle. Für die Anwendung der Planungszone im Zuge eines gewöhnlichen Verwaltungsverfahrens fehle es an einer gesetzlichen Grundlage und die Vollzugshilfe stelle keine solche Rechtsgrundlage dar. Hinsichtlich der internen Gebühren und der Weiterverrechnung externer Kosten sei das in der Gebührenordnung vorgeschriebene Verfahren offensichtlich nicht eingehalten worden, weshalb die Weiterverrechnung dieser Kosten nicht zulässig gewesen sei. Im konkreten Fall wäre eine Behandlungsgebühr von maximal CHF 500.00 angemessen.

O. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2025 verzichtete die Beschwerdegegnerin – unter Verweis auf die bereits eingereichten Stellungnahmen vom 29. September 2025 (Verfahren) und 7. Oktober 2025 (zur Sache) auf die Einreichung einer Duplik.

P. Mit (freiwilliger) Eingabe vom 9. April 2026 wies der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers – nach Abschluss des doppelten Schriftenwechsels – das Obergericht darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin mit Beschluss vom 20. Januar 2026, publiziert am 5. Februar 2026, die bestehende Planungszone aufgehoben und eine neue Planungszone erlassen habe. Der ursprüngliche Zweck der Planungszone sei damit dahingefallen. Damit könne die alte Planungszone, welche generell aufgehoben worden sei, nicht mehr auf das Wiedererwägungsgesuch, das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bilde, angewendet werden. Damit sei davon auszugehen, dass neben den in den Rechtsschriften bereits erwähnten Gründen, die Planungszone auch aus diesem Grund auf das Bauvorhaben nicht mehr anwendbar sei.

Q. Am 14. April 2026 liess die Vorsitzende des Obergerichts, Dritte verwaltungsrechtliche Kammer, die Eingabe vom 9. April 2026 der Beschwerdegegnerin zur Kenntnisnahme zustellen.

R. Mit (freiwilliger) Eingabe vom 22. April 2026 hielt die Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin fest, dass die vom Beschwerdeführer im Nachtrag vom 9. April 2026 vertretene These gleich in verschiedener Hinsicht unzutreffend sei. Erstens seien Baugesuche, welche vor dem 4. Februar 2026 eingereicht worden seien, ausdrücklich im Beschluss vom 20. Januar 2026 von der neu erlassenen Planungszone ausgeschlossen worden, weshalb vorliegend keine veränderten Verhältnisse vorlägen. Zweitens sei der Zweck der Planungszone, nämlich die Verhinderung unerwünschter Entwicklungen aufgrund der parlamentarischen Initiative Martin Candinas keineswegs dahingefallen; vielmehr sollte mit der beabsichtigten Neuregelung das kommunale Zweitwohnungsgesetz zusätzlich verschärft werden, indem künftig der Erstwohnungsanteil von bisher 30 % auf neu

50 % erheblich erweitert werde. Mit Ziff. 4 des Beschlusses vom 20. Januar 2026 sollten jene Baugesuchstellenden geschützt werden, welche im Vertrauen auf die ursprüngliche Planungszone ihre Bauprojekte ausgearbeitet hatten. Drittens sei es sehr wohl die Absicht der Beschwerdegegnerin, die Erstwohnungsanteilsregelung im kommunalen Baugesetz aufzunehmen, was übrigens auch beim Ausschluss der Lex Candinas gemäss Planungszone vom 18. Juni 2024 der Fall gewesen wäre. Ein entsprechender Gesetzesentwurf mit der verschärften Erstwohnungsanteilsregelung werde demnächst beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

## **Erwägungen**

1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtene Verfügung vom 19. August 2025, worin die Beschwerdegegnerin das Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdeführers betreffend Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung, Unterstellung unter die Planungszone und Sistierung des Verfahrens bis auf Weiteres ablehnte, ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Sie stellt deshalb ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der Beschwerde vom 5. September 2025 fällt somit in die Zuständigkeit des hiesigen 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. Der Beschwerdeführer ist direkter Adressat der angefochtenen Verfügung und von der Ablehnung seines Wiedererwägungsgesuchs nachteilig berührt, da die Beschwerdegegnerin an der grundbuchlich eingetragenen Erstwohnungsverpflichtung – unter Verweis auf den Erlass einer kommunalen Planungszone ab dem 1. Oktober 2024 – festhält und deren möglichst rasche Umsetzung beabsichtigt. Aus demselben Grund kommt für die Beschwerdegegnerin auch keine (vorläufige) Sistierung der seit 2023 geltenden Erstwohnungsverpflichtung in Frage. Der Beschwerdeführer hat infolgedessen ein aktuelles schützenswertes Interesse an der Überprüfung, Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung, womit er zur Erhebung der Beschwerde berechtigt ist. Zudem ist die Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht worden (Art. 38, Art. 52 VRG), weshalb darauf einzutreten ist.

2.1. Zuerst ist der Einwand der Verletzung des rechtlichen Gehörs zu behandeln. Der Beschwerdeführer rügte, dass er mangels Offenlegung der Berechnungsgrundlage für die Kostenhöhe nicht in der Lage gewesen sei, konkrete Einwände zu erheben. Damit sei sein verfassungsmässiger Anspruch auf rechtliches Gehör wegen fehlender Begründung verletzt. Die Gebührenüberbindung sei erfolgt, ohne den zugrunde liegenden Arbeitsaufwand oder den verwendeten Stundenansatz darzutun.

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 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). 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). Ein Verstoss gegen die Begründungspflicht im Sinne von Art. 29 BV stellt in der Regel allerdings keine besonders schwerwiegende Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_39/2017 vom 13. November 2017 E. 2.1, 1C\_474/2016 vom 1. Juni 2017 E. 2 und 1C\_300/2015 vom 14. März 2016 E. 4.1, Urteil des Obergerichts VR3 24 75 vom 12. Februar 2026, E. 6.2.1.ff.). Die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Vernehmlassung vom 7. Oktober 2025 (Rzn. 41 ff.) fest, dass ihr Aufwand in erster Linie in der Bearbeitung der Sache durch die Gemeindeschreiberin bestanden habe. Neben dem Aktenstudium, eigenen rechtlichen Abklärungen, dem Austausch mit der Rechtsberatung und der Behandlung der Fristerstreckungsgesuche habe die Gemeindeschreiberin sowohl das Schreiben an den Beschwerdeführer vom 4. Februar 2025 als auch den Entwurf des Entscheids vom 19. August 2025 vorbereitet. Auch wenn der dafür aufgewendete Zeitaufwand nicht in einem Stundenblatt festgehalten worden sei, dürfe erfahrungsgemäss davon ausgegangen werden, dass der Aufwand mindestens 15 Arbeitsstunden betragen

habe. Hinzu komme der Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung der Vorstandssitzung, in der die Entscheid getroffen worden sei und an der neben fünf Vorstandsmitgliedern, die Gemeindepräsidentin und die Gemeindeschreiberin teilgenommen hätten. Der Aufwand für Mitarbeitende der Bauverwaltung werde mit einem Verrechnungssatz von CHF 120.00 pro Stunde berechnet. Dies ergäbe bei 15 Arbeitsstunden bereits CHF 1'800.00 anstatt die erhobene Behandlungsgebühr von CHF 1'500.00. Die Zusammensetzung der Kosten für die externe Rechtsberatung (Rzn. 48 ff.) könne der beigelegten Kostenzusammenstellung entnommen werden. Die Stundenzahl habe diesbezüglich 6.25 Stunden à CHF 270.00/h betragen.

In Anbetracht dieser Erläuterungen kann vorliegend nicht von einem schweren Eingriff in die Äusserungs- und Informationsrechte sowie einer besonders gravierenden Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers die Rede sein. Vielmehr kann ein allfälliges Versäumnis der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid über die Zusammensetzung und Höhe der Behandlungsgebühren sowie die Kosten der extern beigezogenen Rechtsberatung im jetzigen Beschwerdeverfahren aufgrund der vollen Kognitionsbefugnis des Obergerichts als geheilt gewertet werden, zumal die materielle Beurteilung des Streitfalls davon nicht betroffen ist.

2.2. Die Beschwerdeführer kritisierten weiter, dass die Kosten des Fachberaters nur weiterverrechnet werden könnten, wenn der Gemeinderat dies beim Beschluss diese beizuziehen, beschlossen habe (so Art. 9 der Gebührenordnung [GO]). Dieser Beschluss fehle. Der erwähnte Art. 9 GO lautet wie folgt: *"Wenn der Gemeindevorstand es als nötig erachtet, Fachberater beizuziehen, entscheidet er gleichzeitig, ob die daraus entstehenden Kosten dem Gesuchsteller überbunden werden oder ob sie von der Gemeinde getragen werden."* Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts widerspricht Art. 9 GO im vorliegenden Fall dem allgemein im Abgabenrecht geltenden Äquivalenzprinzip jedoch insofern, als dass der Beizug der externen Rechtsberatung sowie die Überbindung der Kosten an den Gesuchsteller *"gleichzeitig"* beschlossen werden müssen. Die Gebühr muss aufgrund des Äquivalenzprinzips in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert stehen, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Über diese Frage kann erst nach Vorliegen des Gesamtaufwands entschieden werden. Im vorliegenden Fall ist deshalb insoweit keine bundesrechtskonforme Umsetzung von Art. 9 GO möglich, weshalb die Beschwerdegegnerin zurecht nach Beizug der externen Rechtsberatung *"zeitlich gestaffelt also"*, nach Vorliegen des Gesamtaufwands über die Kostenaufgabe an den Beschwerdeführer entschieden hat.

3. In materieller Hinsicht ist vorliegend strittig geblieben und zu entscheiden, ob die Beschwerdegegnerin das Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdeführers betreffend die Erstwohnungsverpflichtung zu Recht der Planungszone unterstellt und das Verfahren bis auf Weiteres sistiert hat. Überdies ist zu klären, ob die Beschwerdegegnerin das Gesuch um vorübergehende Sistierung der Erstwohnungsverpflichtung gestützt auf Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG (SR 702) bis zum Abschluss des Wiedererwägungsverfahrens zu Recht abgelehnt und dem Beschwerdeführer Frist bis zum 30. November 2025 gesetzt hat, um die Einliegerwohnung auf Parzelle B.\_\_\_\_\_ einer Erstwohnungsnutzung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zuzuführen und dies der Beschwerdegegnerin anzuzeigen. Vorfrageweise wird darüber zu befinden sein, ob bei der vorliegenden Fragestellung auf die Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) oder jene des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) abzustellen ist, um das prioritär zur Anwendung gelangende Recht zu benennen. Abschliessend werden die erhobenen Kosten und Entschädigungen zu beurteilen sein.

3.1. Nach Art. 86 Abs. 1 Satz 1 KRG dürfen Bauten und Anlagen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Die Bewilligungsvoraussetzungen werden in Art. 89 Abs. 1 und 2 KRG wie folgt geregelt: Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind. Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt. Zur kommunalen Nutzungsplanung wird davor in Art. 21 Abs. 1 und 2 KRG bestimmt: Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_355/2023 vom 16. August 2024 E. 2.1, 1C\_ 275/2021 vom 29. März 2022 E. 2.1 und E. 2.2). Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Im Unterschied zu diesem materiellen Bau- und Planungsrecht regelt das VRG das geltende Verfahrensrecht vor Behörden und Gerichten im Kanton Graubünden. Danach kann laut Art. 24 Abs. 1 VRG eine Partei die Verwaltungsbehörde um Wiedererwägung einer Verfügung ersuchen. Nach Art. 24 Abs. 2 VRG ist die Verwaltungsbehörde nur zur Wiedererwägung eines Entscheids verpflichtet, wenn Gründe für einen Widerruf glaubhaft gemacht werden. Gemäss

Art. 25 Abs. 1 VRG kann die Verwaltungsbehörde einen rechtskräftigen Entscheid von Amtes wegen oder auf Gesuch hin ändern oder aufheben, wenn sich die Sach- und Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Entscheidungsgrundlage geändert hat (lit. a) und nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dem Widerruf entgegenstehen (lit. b). Strittig ist vorliegend, ob das KRG oder VRG anwendbar ist.

3.2. Ausgangspunkt bildet hier der (Baubewilligungs-)Beschluss des Gemeindevorstands vom 2. September, mitgeteilt am 4. September 2020 betreffend Abbruch Zweifamilienhaus und Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a und Art. 11 Abs. 2 ZWG (act. C.1). Unter Ziff. 1.19 (II./Erwägungen) und Ziff. 3 (IV. Auflagen für Genehmigung) wurde explizit festgehalten: *"Die Einliegerwohnung mit einer Hauptnutzfläche von 32.09 m<sup>2</sup> muss als Erstwohnung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a im Grundbuch der Gemeinde Pontresina eingetragen werden."* Beim Studio auf dem Grundstück B.\_\_\_\_\_ handle es sich um eine Erstwohnung und das zuständige Grundbuchamt werde angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft die Nutzungsbeschränkung anzumerken (VI. Nutzfläche/Erst- und Zweitwohnung). Im Abnahmeprotokoll Schlussabnahme vom 3. Juli 2023 (act. C.2) wurde unter Bemerkungen noch einmal betont: *"Das Studio im 1. OG unterliegt zwingend der Erstwohnungspflicht. Es muss an eine einheimische Person vermietet werden. Eine Nutzung als Gästezimmer oder ähnliches ist unter keinen Umständen möglich."* Weiter ist den Akten zu entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin an ihrer Sitzung vom 18. Juni 2024 beschlossen hat, gestützt auf Art. 21 KRG per 1. Oktober 2024 eine Planungszone zu erlassen im Hinblick auf eine Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG) mit folgender Zielsetzung (act. C.3):

*Überprüfen der Vorschriften des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes betreffend altrechtliche Wohnungen und Erlass von Massnahmen zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen, welche sich in der Gemeinde Pontresina durch die von der Bundesversammlung am 15. März 2024 beschlossenen Änderungen von Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG (parlamentarische Initiative Martin Candinas) ergeben können. Zur Diskussion steht vor allem der aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bisher nicht zulässige Abbruch und Neubau von altrechtlichen Bauten mit Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 % zur Schaffung von Zweitwohnungen.*

*Die Stimmbürger von Pontresina sollen im Rahmen der aktuell in Erarbeitung befindlichen Gesamtrevision der Ortsplanung frei entscheiden können, ob die obgenannten, auf Bundesebene beschlossenen Lockerungen auch auf Gemeindeebene gelten sollen, und zwar ohne dass durch vorzeitige Übernahme derselben bereits ein Präjudiz geschaffen wird.*

Die Planungszone gelte für alle innerhalb der Bauzone gelegenen Grundstücke der Gemeinde Pontresina.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2024 kündigte die Beschwerdegegnerin potentiellen Adressaten die systematische Überprüfung der Erstwohnungsnutzung an (act. C.4), worauf der nunmehr anwaltlich vertretene Beschwerdeführer mit Schreiben vom 8. November 2024 und (nach Fristerstreckung) vom 19. November 2024 (act. C.5 und 6) reagierte und das Wiedererwägungsgesuch vom 10. Dezember 2024 (act. C.7) stellte. Mit Schreiben vom 4. Februar 2025 (act. C.8) setzte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer darüber in Kenntnis, dass die Anpassung des ZWG per 1. Oktober 2024 in Kraft getreten sei und der Gemeindevorstand genau auf diesen Zeitpunkt hin eine Planungszone erlassen habe. Die Änderungen von Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG hätten daher bis auf Weiteres keine Gültigkeit für die Gemeinde. Auf einen Rückzug des Wiedererwägungsgesuchs verzichtete der Beschwerdeführer (nach erneuter Fristerstreckung; act. C.9) mittels Stellungnahme vom 18. März 2025 (act. C.10), worauf die angefochtene Verfügung vom 19./21. August 2025 (act. B.1) erging, wogegen am 5. September 2025 Beschwerde (act. A.1) erhoben wurde.

3.3. Aufgrund der soeben geschilderten Prozessgeschichte ist für das Gericht erstellt, dass sowohl der Baubewilligungsentscheid vom 2. September 2020 (act. C.1) als auch der Erlass der Planungszone per 1. Oktober 2024 (act. C.3) jeweils nicht angefochten wurden und daher beide (längst) in volle Rechtskraft erwachsen sind. Ihre Verbindlichkeit für die Rechtsunterworfenen – wozu auch der Beschwerdeführer zählt – ist damit nachweislich belegt. Nach Auffassung des Gerichts könnte eine Aufhebung dieser zwei behördlichen Entscheide/Erlasse nur durch die Einreichung und Prüfung eines neuen Baugesuchs bzw. die Ausserkraftsetzung der Planungszone rechtmässig erfolgen. Es sind mithin die genau gleichen Anforderungen an die ursprüngliche Baubewilligung wie an ihre nachträgliche Zweckänderung zu stellen. Daran ändert nichts, dass das Urteil des Bundesgerichts 1C\_478/2019 vom 8. Mai 2020 und die als politische Reaktion darauf im eidgenössischen Parlament verabschiedete "*Lex Candinas*" zwischenzeitlich zu einer veränderten Rechtslage geführt haben. Massgebend für die erteilte Baubewilligung im Herbst 2020 war laut Art. 86 Abs. 2 KRG nämlich einzig das Recht, welches damals gültig und zu beachten war. Die mit der sog. "*Lex Candinas*" herbeigeführte Lockerung der Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG ist vorliegend ohne Bedeutung, weil die Beschwerdegegnerin exakt auf den gleichen Zeitpunkt (per 1. Oktober 2024) eine kommunale Planungszone erliess und dadurch die Umsetzung der damit bezweckten Lockerung im ZWG mit Absicht vorläufig nicht vollziehen wollte, ehe das kommunale Stimmvolk nicht über die hängige Totalrevision der Ortsplanung und das kommunale Zweitwohnungsgesetz (kZWG) abgestimmt hat. Die vorliegend zu beurteilenden Abläufe und Ereignisse sind daher

eindeutig bau- und planungsrechtlich (KRG) und gerade nicht vordergründig verfahrensrechtlich (VRG) verortet. Der Erlass der Planungszone per 1. Oktober 2024 und die Unterstellung aller noch hängigen Baugesuche gilt selbstverständlich auch für die nachträgliche Abänderung schon (längst) rechtskräftiger Baubewilligungen und ist korrekt einzuhalten. Das Primat der Anwendbarkeit des KRG im Vergleich zum VRG ist folglich gegeben, was zur Konsequenz hat, dass das gestellte Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdeführers zu Recht dem Regime der Planungszone (und dem künftig geltenden Baurecht) unterstellt wurde und die Sistierung des Gesuchs bis dahin sachlich geboten war. Wird die Baubewilligungspflicht bejaht, muss das Wiedererwägungsgesuch konsequenterweise abgewiesen werden, da der Beschwerdeführer ein neues entsprechend angepasstes Baugesuch einzureichen hat.

3.4. Selbst wenn man aber gegenteiliger Meinung wäre, würde der Beschwerdeführer mit seinem Wiedererwägungsgesuch keinen Erfolg haben. Nach Art. 24 Abs. 2 VRG ist die Verwaltungsbehörde nämlich nur dann zur Wiedererwägung ihres Entscheids verpflichtet, wenn Gründe für einen Widerruf glaubhaft gemacht werden. Der Beschwerdeführer sieht einen Widerrufsgrund im Sinne von Art. 25 Abs. 1 lit. a VRG gestützt auf die geänderte Rechtslage nach der Verabschiedung sowie Inkraftsetzung der "*Lex Candinas*" als Reaktion auf das damit ausser Kraft gesetzte Urteil des Bundesgerichts 1C\_478/2019 vom 8. Mai 2020 (Beschränkung von Art. 11 Abs. 1, 2 und 3 ZWG auf "*altrechtliche Bauten*", Erweiterung um 30 % der Nutzfläche nur bei dieser Konstellation erlaubt; aber nicht mehr bei Abbruch und Wiederaufbau) als gegeben an. Er übersieht dabei allerdings, dass für die Bejahung eines Widerrufs beide Voraussetzungen von Art. 25 lit. a und lit. b VRG kumulativ (gemeinsam) erfüllt sein müssten, was vorliegend eindeutig nicht der Fall ist. Um die missliebige Bauauflage betreffend Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung tatsächlich widerrufen zu können, müsste ebenfalls die zweite Voraussetzung nach Art. 25 lit. b VRG – wonach nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dem Widerruf entgegenstehen dürfen – erfüllt sein, was hier klarerweise nicht zutrifft. Der Erlass der Planungszone erfolgte offenkundig aus der Überlegung heraus, die überwiegenden öffentlichen Interessen am "*status quo*" der bisherigen Baubewilligungspraxis und der allenfalls von Bundesrechts wegen neu zu beachtenden Vorgaben gemäss der "*Lex Candinas*" (vgl. act. B.8 [Wortlaut parlamentarische Initiative] sowie act. B.9 [Gesetzesänderungen Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG]) noch detaillierter abzuklären und letztlich im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung und des noch zu verabschiedenden kZWG gebührend zu würdigen und so im Interesse der einheimischen Bevölkerung zu berücksichtigen. Aus demselben Grund wurde auch

die Sistierung des Wiedererwägungsgesuch verfügt. Das Abstellen auf die beiden Art. 24 und 25 VRG hätte dem Beschwerdeführer im Ergebnis deshalb auch nicht weitergeholfen.

4. Im Weiteren ist zu beurteilen, ob die Beschwerdegegnerin korrekt handelte, als sie die beantragte Sistierung der Erstwohnungsverpflichtung gestützt auf Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG bis zum Abschluss des Wiedererwägungsverfahrens ablehnte und dem Beschwerdeführer Frist bis zum 30. November 2025 setzte, um die Einliegerwohnung auf Parzelle B.\_\_\_\_\_ der Erstwohnungsnutzung laut Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zuzuführen. Vorweg gilt es festzuhalten, dass die gesetzte Frist bereits verstrichen ist und vorliegend somit hinsichtlich der Frist einzig noch zu klären ist, ob die Frist verhältnismässig war, um die zusammen mit der Baubewilligung statuierte Auflage (Umsetzung Erstwohnungsverpflichtung) innert vernünftiger Frist (endlich) in die Realität umzusetzen.

4.1. Zunächst ist für das Gericht erstellt, dass der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde der Beschwerdegegnerin mehr als 20 % beträgt. Im Jahre 2025 lag er laut dem Wohnungsinventar des Kantons Graubünden bei 57.31 %. Neue Wohnungen sind aber weiterhin zulässig, wenn sie als Erstwohnungen genutzt werden und eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen wird (Art. 7 Abs. 1 lit. a, Abs. 3 und 4 ZWG). 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 Bauprojekts als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnungsnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG (*"infolge besonderer Umstände"*) zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Dies 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 (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_469/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 3.2).

4.2. Zur Sistierung von Nutzungsbeschränkungen laut Art. 14 ZWG gilt, dass eine einmal verfügte und im Grundbuch angemerkte Nutzungsaufgabe bzw. Nutzungsbeschränkung befristet werden kann. Eine unbefristete Sistierung ist nicht möglich. Die Befristung der Sistierung kann aber verlängert werden. Es muss sich dabei um einen sog. *"Härtefall"* bzw. *"besondere Umstände/Gründe"* handeln. In Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG – auf den sich der Beschwerdeführer beruft – werden dazu *"Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung"* genannt. In Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG wird indessen die *"erfolglose Suche nach Personen für eine konforme*

*Nutzung der Wohnung gegen angemessenes Entgelt*" vorausgesetzt. Der gängigste Härtefall wird sein, dass bei Aufgabe einer Wohnung, welche mit einer Erstwohnungsaufgabe versehen ist, über kürzere oder längere Zeit keine Interessenten (Kauf oder Miete) gefunden werden können. Damit ist die Eigentümerschaft auch nicht gezwungen, die Wohnung zu Tiefpreisen anzubieten. Vielmehr kann sie sich auf markt- und ortsübliche Bedingungen berufen. Nach Art. 9 ZWV muss das Vorliegen einer solchen Situation durch die Eigentümerschaft bewiesen werden. Sie hat somit zu belegen, dass regelmässig Inserate auf marktübliche Art und Weise erschienen sind (d.h. in den gängigen Medien, Orten und Internetportalen); die Wohnung zu markt- und ortsüblichen Bedingungen ausgeschrieben wurde und für Mietende oder Kaufinteressenten jederzeit bezugsbereit wäre (vgl. Vollzugshilfe zur Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden [DVS], Version 3, vom April 2025, S. 59).

4.3. Im konkreten Fall ist für das Gericht aufgrund der ganzen Prozessgeschichte und eingereichten Beweismittel hinreichend erstellt, dass weder von einem Härtefall gestützt auf Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG noch gestützt auf Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG die Rede sein kann, da der Beschwerdeführer die erforderlichen Voraussetzungen bzw. Beweise für eine vorläufige Sistierung der Erfüllung der Erstwohnungsverpflichtung nicht zu erbringen vermochte. Allein der Hinweis auf die periphere Lage des Studios im 1. OG im Ausmass von 32.09 m<sup>2</sup> (act. B.4) im Randgebiet "C.\_\_\_\_\_" als auch die Annahme, dass eine derart kleine Einliegerwohnung auf dem Markt nicht gefragt sei, sind nicht stichhaltig, um eine Sistierung der bereits seit Fertigstellung des Neubaus im Jahre 2023 geltenden Erstwohnungsverpflichtung zu begründen. Vielmehr ist das betreffende Gebiet strassenmässig einwandfrei erschlossen und ganzjährig befahrbar. Die *"Wohnungsknappheit im Oberengadin"* und namentlich in der Gemeinde der Beschwerdegegnerin ist zudem gerichtsnotorisch und ausgewiesen. Die Schaffung und der Bedarf an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dank des Bestands sowie der zur Verfügungstellung von Erstwohnungen ist von grossem öffentlichen Interesse für den Erhalt von Arbeitsplätzen wie auch dem sozialen Zusammenleben zwischen *"Einheimischen mit uneingeschränkter Steuerpflicht"* in der Gemeinde und den Gästen, welche als *"Zweiteinheimische mit eigenen Immobilien"* ebenfalls zur wirtschaftlichen Entwicklung und Prosperität der Gemeinde beitragen. Nach Auffassung des Gerichts wurde der Sistierungsantrag des Beschwerdeführers betreffend Erfüllung der Erstwohnungsverpflichtung bis zum Abschluss des Wiedererwägungsverfahrens folglich zu Recht abgewiesen. Dem ist vorliegend umso mehr zuzustimmen, als auch die angesetzte Vollzugsfrist bis zum

30. November 2025 für die Umsetzung der grundbuchlich angemerkten Erstwohnungsverpflichtung keineswegs ungewöhnlich kurz, unzumutbar und deshalb unverhältnismässig gewesen ist. Die entsprechende Aufforderung erfolgte mit Verfügung vom 19. August 2025 und es blieben dem Beschwerdeführer infolgedessen mehr als drei Monate Zeit, um der versäumten Erstwohnungsverpflichtung "*baubewilligungsgemäss*" nachzukommen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_230/2023 vom 12. Juli 2024 E. 5.1: Ein Todesfall sei ein einschneidendes Ereignis, das die Angehörigen normalerweise aber nur für Tage oder Wochen, nicht aber für Monate oder Jahre an der Erfüllung der Erstwohnungspflicht hindere [Im konkreten Fall wurde zweieinhalb Monate zugewartet]. Die Erstwohnungspflicht sei indessen [im Grundsatz] sofort zu erfüllen). Vorliegend vermochte der Beschwerdeführer gerade nicht den Beweis zu erbringen, weshalb ihm die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung seit 2023 nicht möglich gewesen sein sollte. Vielmehr hat der Beschwerdeführer zu keinem Zeitpunkt diesbezügliche Anstrengungen unternommen. Insbesondere vermochte er offenkundig kein schicksalhaftes Geschehen, das eine Folgewirkung auf die Erfüllung der Erstwohnungspflicht gehabt hätte und als Härtefall für die beantragende Person zu qualifizieren gewesen wäre, zu belegen. Die Beschwerdegegnerin erkannte daher zu Recht, dass die beantragte Sistierung der Umsetzung der Erstwohnungsverpflichtung bis zum Abschluss des Wiedererwägungsverfahrens gesetzeswidrig und ungerechtfertigt gewesen wäre, zumal dem Beschwerdeführer eine faire und vernünftige Erfüllungsfrist gesetzt wurde. Ein Sistierungsgrund "*infolge besonderer Umstände*" nach Art. 14 Abs. 1 lit. a ZWG lag demnach klarerweise nicht vor (vgl. dazu obgenanntes Urteil E. 5.2).

4.4. Zusammengefasst ergibt sich, dass der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen (Nichtunterstellung des Wiedererwägungsgesuchs betreffend Bauauflage Erstwohnungsverpflichtung unter Planungszone sowie vorläufige Sistierung der Erstwohnungsverpflichtung bis zum Abschluss des Wiedererwägungsverfahrens) nicht durchdringt, was zur Abweisung der Beschwerde vom 5. September 2025 führt.

4.5. Daran ändert auch der Nachtrag vom 9. April 2026 des Beschwerdeführers betreffend Erlass einer neuen Planungszone sowie Aufhebung der bisherigen Planungszone nichts (act. A.6), da unter Ziff. 4 des Erlasses der neuen Planungszone ausdrücklich festgehalten wurde, dass die neue Planungszone mit Bezug auf die Erstwohnungsanteilsregelung für jene Baugesuche keine Anwendung finde, welche vor dem 4. Februar 2026 eingereicht worden seien. Für diese gelte nach wie vor die oben erwähnte generell aufgehobene Planungszone

vom 18. Juni 2024. Vorliegend datiert die erteilte Baubewilligung des Beschwerdeführers vom 31. August 2020, womit jenes Baugesuch vor dem 4. Februar 2026 eingereicht wurde und daher im konkreten Fall der Planungszone vom 18. Juni 2024 weiterhin volle Geltung zukam. Am Ergebnis (hiervor E. 3.3) hat die neue Planungszone deshalb nichts geändert.

5. Was die Bemessung der Gebühren betrifft, ist im Allgemeinen festzuhalten, dass die Baubewilligungsgebühren und Gebühren in baupolizeilichen Verfahren als (kostenabhängige) Verwaltungsgebühren dem Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip unterliegen (vgl. WIEDERKEHR, Kausalabgaben 2024, S. 59). Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gesamtbetrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig überschreiten darf (BGE 149 I 305 E. 3.2 m.w.H.). Das Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV) für den Bereich der Kausalabgaben. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt (vgl. dazu ausführlich: Urteil des Obergerichts VR3 24 2017 vom 16. Dezember 2025 E. 6, 6.1-6.2).

5.1. Vorliegend stehen noch die erhobenen Verfahrenskosten im angefochtenen Entscheid betreffend Behandlung "*Wiedererwägungsgesuch/Planungszone*" (act. B.1 III./Ziff. 1 Dispositiv S. 6) in der Höhe von total CHF 2'032.00 (aufgeteilt "*in Behandlungsgebühr CHF 1'000.00*" laut kommunaler Gebührenordnung und "*externe Rechtsberatung CHF 1'032.00*" laut Art. 96 KRG [act. B.1 III./Ziff. 1.4 S. 6] einerseits und betreffend Behandlung "*Sistierungsgesuch*" (act. B.1 III./Ziff. 2 Dispositiv S. 6) in der Höhe von total CHF 1'016.00 (aufgeteilt "*in Behandlungsgebühr CHF 500.00*" laut Gebührenordnung und "*externer Rechtsberatung CHF 516.00*" laut Art. 96 KRG [act. B.1 III./Ziff. 2.4 Dispositiv S. 6]) andererseits zur Diskussion und Entscheidung.

5.2. Nach Art. 96 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen und Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten (Abs. 1). Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Abs. 2 Satz 1; sog. Verursacherprinzip). Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung (Abs. 3). Laut Art. 1 Abs. 2 der Gebührenordnung (GO) vom 24. Januar 2012

(act. B.12) der Beschwerdegegnerin sind Dienstleistungen, für welche die Gebührenordnung keinen Gebührenansatz vorsieht, bei deren Festsetzung nach Ausmass des Arbeitsaufwands angemessen zu berücksichtigen und in Rechnung zu stellen. Nach Art. 1 Abs. 3 GO schuldet die Gebühr, wer das gebührenpflichtige Geschäft auslöst. Weiter wird in Art. 9 GO festgehalten: Wenn der Gemeindevorstand es als nötig erachtet, Fachberater beizuziehen, entscheidet er gleichzeitig, ob die daraus entstehenden Kosten dem Gesuchsteller überbunden werden oder ob sie von der Gemeinde getragen werden. Sofern der Bezug eines Fachberaters gesetzlich vorgeschrieben ist, müssen die Kosten dem Gesuchsteller überbunden werden.

5.3. Zu prüfen ist nachfolgend, ob die Kostenerhebung von total CHF 1'500.00 für das Wiedererwägungs-/Unterstellungsverfahren Planungszone (CHF 1'000.00) und für das Sistierungsgesuch (CHF 500.00) überrissen oder mit den Grundsätzen des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips vereinbar sind. Wie der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin (act. A.3 S. 8) entnommen werden kann, verursachte die Bearbeitung der genannten Eingaben im Minimum einen Zeitaufwand von 15 Stunden zu einem verrechenbaren Ansatz von CHF 120.00/Std. Diese Angaben erscheinen dem Gericht angesichts der überschaubaren Komplexität des Falles sowie des Verhaltens des Beschwerdeführers nachvollziehbar und ausgewiesen. Dabei gilt es nicht zu vergessen, dass der Beschwerdeführer mit seinen Fristerstreckungsgesuchen (act. C.5 und C. 9) selbst zu einer Verzögerung des Verfahrens und Mehraufwand der Beschwerdegegnerin beigetragen hat. Die Aufforderung im Schreiben vom 4. Februar 2025 (act. C.8) wie besonders auch der Austausch mit der beigezogenen Rechtsberaterin sowie das Mitverfassen des angefochtenen Entscheids (act. B.1) vermögen den effektiv in Rechnung gestellten Zeit- und Arbeitsaufwand von CHF 1'500.00 problemlos zu rechtfertigen. Ein Verstoß gegen die gebührenrechtlichen Prinzipien ist darin nicht zu erkennen, zumal die erhobenen Kosten um CHF 300.00 noch tiefer ausfielen als üblicherweise gemäss Praxis der Beschwerdegegnerin für einen solchen Arbeitsaufwand verlangt wird (Zeit-/Arbeitsaufwand 15 Std. x CHF 120.00/Std. hätte CHF 1'800.00 ergeben). Vielmehr dürfte der geltend gemachte Betrag von CHF 1'500.00 die tatsächlich angefallenen Verwaltungskosten kaum decken und die erbrachten Leistungen der Beschwerdegegnerin stehen objektiv in einem vernünftigen Verhältnis zu den Kosten. Dem in der Replik vom Beschwerdeführer geäußerten Wunsch nach einer Behandlungsgebühr von maximal CHF 500.00 kann infolgedessen nicht gefolgt werden.

5.4. Was die Auferlegung der Gebühren für die externe Rechtsberatung über total CHF 1'532.00 (Erstverfahren CHF 1'032.00; Zweitverfahren CHF 500.00) betrifft, ist festzuhalten, dass gemäss Praxis des Obergerichts zu den Auslagen im Sinne von Art. 96 Abs. 1 KRG auch die Kosten der externen Rechtsberatung gehören (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 54 vom 16. September 2025 E. 11.2.1, m.H. sowie VR3 25 36 vom 7. April 2026 E. 9.6.) und Art. 9 GO ausdrücklich den Beizug von Fachberatern zulässt. Allerdings muss die Gebühr aufgrund des Äquivalenzprinzips insgesamt im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Das vom externen Rechtsberater in Rechnung gestellte Honorar darf bei der Bemessung der Gebühr anhand des Äquivalenzprinzips berücksichtigt werden. Jedoch dürfen diese in Rechnung gestellten Kosten nicht ohne Weiteres eins zu eins und rein nach dem tatsächlichen Aufwand dem Kostenpflichtigen auferlegt werden, und zwar auch dann nicht, wenn dieser Betrag aus der Perspektive der Auftragserfüllung angemessen und erforderlich war (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 2017 vom 16. Dezember 2025 E. 6.3 sowie VR3 25 36 vom 7. April 2026 E. 9.6.). Aufgrund der vorliegenden Komplexität der Rechtsfragen erweist sich der Beizug einer externen Rechtsberaterin als notwendig. Anhand der bei den Akten liegenden Honorarnote (act. C.12) ist zudem plausibel dargetan, worin die Leistungen der beigezogenen Rechtsvertreterin bestanden haben. Gleichfalls ist daraus erkennbar, dass die externe Anwältin einen Arbeits-/Zeitaufwand von 6.25 Std. benötigte, um die Streitangelegenheit sorgfältig vorzubereiten und mittels Entscheidungsvorlage für die Beschwerdegegnerin auftragsgetreu abzuschliessen. Der verrechnete Stundenansatz von CHF 270.00 ist angemessen und wurde vom Beschwerdeführer auch nicht gerügt. Die dem Beschwerdeführenden im Rahmen des erstinstanzlichen Entscheides auferlegten Kosten für externe Rechtsberatung sind daher unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips angemessen und nicht zu beanstanden.

6. Es ist damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu entscheiden.

6.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 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). Vorliegend erscheint dem Gericht für

das vorliegende Verfahren einschliesslich des Entscheids über die aufschiebende Wirkung eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 angemessen und gerechtfertigt. Sie ist zusammen mit den Kanzleiauslagen dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen.

6.2. Bund, Kanton und Gemeinden (hier: Beschwerdegegnerin) 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.

**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 | 456.00   |
|                               |     | <hr/>    |
| Total                         | CHF | 4'456.00 |
|                               |     | <hr/>    |

gehen zulasten von A.\_\_\_\_\_.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilung]