

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_396/2015

Urteil vom 13. November 2015

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Eusebio, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Dold.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,

Beschwerdeführer, alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Metzger,

gegen

Gemeinde Pontresina, 7504 Pontresina,
vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. Otmar Bänziger,
Staatsanwaltschaft des Kantons Graubünden,
Erster Staatsanwalt,
Sennhofstrasse 17, 7000 Chur.

Gegenstand
Wiederherstellungs- und Bussverfügung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 21. Oktober 2014
des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer.

Sachverhalt:

A.

Im Jahr 1989 erteilte die Gemeinde Pontresina D. _____ die Bewilligung zum Bau eines Dreifamilienhauses ("Chesa E. _____") auf der Parzelle Nr. 2450. Mit Beschluss vom 8. Oktober 1993 bewilligte sie zudem ein Abänderungsgesuch, das im Erdgeschoss anstatt einer Waschküche eine Sauna vorsah. Dabei machte sie folgende Auflage: "Die Sauna darf nie zu Wohnzwecken benutzt und/oder verkauft werden (Anmerkung im Grundbuch)."

An der Liegenschaft wurde Stockwerkeigentum begründet, wobei zunächst vier Stockwerkeigentumseinheiten bestanden: Wohnung Nr. 1, "disponibler Raum" Nr. 2, Wohnung Nr. 3 und Wohnung Nr. 4. Die Einheiten standen mit Ausnahme der Wohnung Nr. 3 im Eigentum von D. _____. Mit öffentlicher Urkunde vom 27. Juni 1997 wurden der disponible Raum und die sich ebenfalls im Erdgeschoss befindliche Wohnung Nr. 1 zusammengelegt, sodass fortan noch drei Stockwerkeigentumseinheiten bestanden.

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 1998 erwarben A. _____ und B. _____ die Wohnung Nr. 1 ("F. _____"). Am 22. Dezember 2011 schenkten sie die Wohnung ihrem Sohn C. _____, behielten jedoch die Nutzniessung.

Im Lauf des Sommers 2013 stellte die Gemeinde fest, dass der als Sauna bewilligte Raum zu Wohnzwecken genutzt wurde. Nach einer gemeinsamen Besprechung mit Gemeindevertretern nahmen A. _____ und B. _____ schriftlich dazu Stellung. Aus ihrem Schreiben vom 13. Juli 2013 geht hervor, dass sie die Ferienwohnung teils vermieteten und teils selbst bewohnten.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2013 teilte die Gemeinde A. _____ und B. _____ mit, dass die Wohnnutzung des "disponiblen Raums" bzw. "Disporaums" nicht der Baubewilligung entspreche. Die

Nutzung sei sofort einzustellen und zwar mindestens so lange, bis für die Umnutzung eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege. Dazu sei ein Baugesuch notwendig, in dem aufzuzeigen sei, dass die Erweiterung die zulässige Ausnutzungsziffer nicht überschreite. Zudem müsste sie auch mit Art. 75b BV betreffend Zweitwohnungen vereinbar sein. Mit Hinweis auf Art. 95 des Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erhielten A._____ und B._____ schliesslich Gelegenheit, sich zur möglichen Ausfällung einer Busse zu äussern.

Mit Schreiben vom 11. September 2013 nahmen A._____ und B._____ Stellung und erkundigten sich unter anderem über die Ausnutzung der Parzelle, worauf ihnen die Gemeinde antwortete. In der Folge ergänzten die beiden ihre Stellungnahme und hielten fest, dass C._____ sich ihrem Standpunkt uneingeschränkt anschliesse.

Mit Verfügung vom 28. Januar 2014 auferlegte die Gemeinde A._____ und B._____ wegen Verletzung von Baupolizeirecht eine Busse von Fr. 4'000.-- unter solidarischer Haftung, wies das Grundbuchamt Oberengadin an, auf dem im Eigentum von C._____ stehenden Hauptbuchblatt yyy, Parzelle Nr. 2450, Gemeinde Pontresina, die mit Baubewilligung vom 7. Oktober 1993 festgelegte Nutzungsbeschränkung (keine Wohnnutzung) anzumerken und auferlegte A._____ und B._____ zudem die Verfahrenskosten von Fr. 1'485.-- unter solidarischer Haftung. Die Gemeinde begründete ihre Verfügung unter anderem damit, dass A._____ und B._____ den Straftatbestand von Art. 95 KRG erfüllten, wobei ihnen ein fahrlässiges Verhalten zum Vorwurf gemacht werde. Sie hätten beim Kauf der Wohnung ohne Weiteres erkennen müssen, dass der Disporaum höchstwahrscheinlich besonderen Nutzungsbestimmungen unterliege, weshalb sie in die Baubewilligung hätten Einsicht nehmen müssen, um sich Klarheit über die zulässige Nutzung des betreffenden Raums zu verschaffen. Weiter könnten sie sich auch nicht mit dem Einwand aus der Verantwortung ziehen, die Gemeinde hätte mit der Anmerkung der Nutzungsbeschränkung im Grundbuch für klare Verhältnisse sorgen müssen, da im Grunde genommen weder für die Nutzungsbeschränkung noch für die Anmerkung Anlass bestanden habe. Angesichts der schwerwiegenden Übertretung (Nutzung als Wohnraum während 13 Jahren) und ihren guten wirtschaftlichen Verhältnissen rechtfertige sich eine Busse von Fr. 4'000.--. Eine Anmerkung der Nutzungsbeschränkung im Grundbuch sei angezeigt, um Klarheit bezüglich der Nutzungsmöglichkeit zu schaffen und um zukünftig eine baurechtswidrige Nutzung zu verhindern. Gegen diese Verfügung erhoben A._____, B._____ und C._____ Beschwerde. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden wies die Beschwerde mit Urteil vom 21. Oktober 2014 ab.

B.

Mit Beschwerde vom 22. Januar 2015 ans Bundesgericht beantragen A._____, B._____ und C._____ (Beschwerdeführer 1, 2 und 3), das Urteil des Verwaltungsgerichts und die Verfügung der Gemeinde seien aufzuheben. Die Beschwerdeführer 1 und 2 seien vom Vorwurf der fahrlässigen Baupolizeirechtsverletzung freizusprechen und es sei gegenüber dem Beschwerdeführer 3 auf die nachträgliche Anmerkung zu verzichten. Eventualiter sei die Sache an das Verwaltungsgericht oder die Gemeinde zur Neubeurteilung zurückzuweisen. Subeventualiter seien die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor Verwaltungsgericht der Gemeinde aufzuerlegen und diese zu einer Parteientschädigung an die Beschwerdeführer zu verpflichten.

Das Verwaltungsgericht beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde Pontresina schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Die ebenfalls zur Vernehmung eingeladenen Staatsanwaltschaft Graubünden legt dar, sie sei nicht Partei im vorliegenden Verfahren und halte sich dementsprechend nicht für legitimiert, Stellung zu nehmen.

Erwägungen:

1.

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid über bau- und planungsrechtliche Wiederherstellungsmassnahmen und eine damit in Zusammenhang stehende Busse. Dieser Entscheid unterliegt der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 ff. BGG). Die Beschwerdeführer sind Adressaten des angefochtenen Entscheids und in schutzwürdigen Interessen betroffen. Sie sind somit nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2.

2.1. Zunächst ist auf die Kritik der Beschwerdeführer an der Anmerkung der Nutzungsbeschränkung im Grundbuch einzugehen, welche die Gemeinde zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

verfügte. Das Verwaltungsgericht hielt dazu fest, in Art. 61 des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina vom 10. Februar 2004 (im Folgenden: BG) würden alle nicht dem Wohnen dienenden Flächen aufgezählt. Diese würden nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet, dürften aber auch nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Verpflichtung stelle eine unmittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkung dar, die keiner konkretisierenden Verfügung bedürfe. Die Nutzungsbeschränkung könne zwar gestützt auf Art. 90 KRG und Art. 130 BG durch Auflage in der Baubewilligung und Anmerkung im Grundbuch sichergestellt werden. Auflage und Anmerkung seien jedoch nicht konstitutiv. Mithin vermöge deren Fehlen den Eigentümer und auch spätere Erwerber nicht von ihrer gesetzlichen Verpflichtung zu entbinden. Die Gemeinde sei deshalb grundsätzlich berechtigt, mit einer Anmerkungsverfügung den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen. Dies sei im vorliegenden Fall auch verhältnismässig. Schliesslich gebiete auch nicht der Vertrauensschutz (Art. 9 BV) einen Verzicht auf die

Anmerkung. Den Beschwerdeführern hätte auffallen müssen, dass die Angaben, die der ursprüngliche Eigentümer während den Verkaufsverhandlungen im Jahr 1998 machte, nicht mit dem Grundbucheintrag übereinstimmten. Wo im Grundbuchbescheid und im Nachtrag zur Stockwerkeigentumsbegründung eine 2½-Zimmerwohnung mit Keller, Garage und Disporaum erwähnt sei, werde die Wohnung im Kaufvertrag und im Mietvertrag als 3½-Zimmerwohnung bezeichnet. Der Umstand, dass im Grundbuch und im Dokument zur Stockwerkeigentumsbegründung der Disporaum jeweils als ein von der Wohnung separater Raum mit spezieller Bezeichnung aufgeführt werde, hätte den Beschwerdeführern angesichts der abweichenden Beschreibungen auffallen müssen.

2.2. Dass die Nutzung des Disporaums zu Wohnzwecken gesetzeswidrig und eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verhältnismässig ist, bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Sie sind jedoch der Auffassung, dass sie in ihrem Vertrauen auf die Zulässigkeit der Wohnnutzung zu schützen seien und ein Eintrag im Grundbuch deshalb unterbleiben müsse. Die Gemeinde habe es seit 1993 versäumt, die Beschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen, was ein krasses Fehlverhalten darstelle. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Nutzungsbeschränkung sei verwirkt. Für sie selbst sei ein Verbot der Wohnnutzung zu keinem Zeitpunkt erkennbar gewesen. Aus der Bezeichnung "Disporaum" gehe nicht hervor, dass eine Wohnnutzung ausgeschlossen sei. Immer sei dieser als möbliertes Schlafzimmer verwendet worden. Insbesondere sei auch der Beschwerdeführer 3 gutgläubig gewesen, als er die Stockwerkeinheit übernommen habe. Letzteres hätte er nicht getan, wenn er um das Nutzungsverbot gewusst hätte. Auf die fehlende Anmerkung habe er vertraut. Ein überwiegendes öffentliches Interesse gebe es nicht, handle es sich doch um einen Einzelfall ohne Präjudizwirkung. Vielmehr bestünde ein öffentliches Interesse an der Vermietung von "warmen Betten", denn

davon profitiere auch die Gemeinde. Hinzu komme, was aber noch nicht sicher sei, dass nach künftigen Recht der Raum nicht mehr zur Ausnutzung zu zählen sei. Wenn trotzdem bereits jetzt eine Nutzungsbeschränkung angemerkt würde, wäre aber eine künftige Umnutzung möglicherweise wegen der Vorschriften zu Zweitwohnungen (Art. 75b BV) nicht mehr möglich.

2.3. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren, sofern der Kanton keine kürzeren Verwirkungsfristen vorsieht (BGE 136 II 359 E. 7 S. 365). Kürzere Verwirkungsfristen können sich jedoch aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (BGE 136 II 359 E. 7.1 S. 365).

2.4. Dafür, dass den Gemeindebehörden von Pontresina die rechtswidrige Nutzung des "Disporaums" bekannt gewesen wäre, gibt es keine Anzeichen. Die Beschwerdeführer bringen zwar vor, die Gemeinde hätte ebenfalls davon profitiert, dass die Wohnung an Touristen vermietet worden sei. Dass sie deswegen aber hätte wissen müssen, dass auch der strittige Raum zu Wohnzwecken verwendet wurde, machen sie nicht geltend. Dies wäre indessen für die Annahme einer Vertrauensgrundlage erforderlich. Die blosser Untätigkeit einer Behörde allein berechtigt nämlich nicht zur Annahme, dass eine Baute oder eine Nutzung rechtmässig sei (BGE 132 II 21 E. 8.1 S. 45 mit Hinweisen; ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl. 2013, N. 9b zu Art. 46 BauG).

Das Vorbringen, der Beschwerdeführer 3 habe auf die fehlende Anmerkung im Grundbuch vertraut, überzeugt ebenfalls nicht. Die Vorinstanz hat dargelegt, dass ein derartiger Eintrag nicht konstitutiv ist, mithin an der gemäss Baubewilligung zulässigen Nutzung nichts ändert, was die Beschwerdeführer nicht bestreiten. Aus diesem Grund konnten sie nicht darauf vertrauen, dass die

Nutzung ihrer Wohnung nur insoweit Schranken unterliegen würde, als dies aus dem Grundbuch hervorgeht. Die Ausführungen der Beschwerdeführer selbst legen im Übrigen eher nahe, dass sie an die Möglichkeit einer Nutzungsbeschränkung gar nicht dachten, ihnen mithin ein entsprechendes Problembewusstsein gänzlich fehlte. Dies ist nicht dasselbe wie in das Fehlen einer Anmerkung zu vertrauen.

Aus dem angefochtenen Entscheid wie auch der Beschwerdeschrift geht hervor, dass sich die Beschwerdeführer von unzutreffenden Angaben des Bauherrn in die Irre führen liessen. Auskünfte oder Angaben, welche nicht von Staatsorganen, sondern von Privatpersonen ausgehen, können indessen von vornherein keinen Vertrauensstatbestand im Sinne von Art. 9 BV begründen (vgl. BGE 127 I 31 E. 3a S. 36, wonach zudem grundsätzlich vorausgesetzt ist, dass die Behörde für die Erteilung einer Zusicherung auch zuständig ist). Der Hinweis der Beschwerdeführer auf die Angaben im Kaufvertrag und in einem Mietvertrag, den ihnen der Bauherr vorgelegt habe, ist insofern unbehelflich.

Aus diesen Gründen scheidet die Berufung der Beschwerdeführer auf Art. 9 BV an einer Vertrauensgrundlage. Die Rüge ist unbegründet. Daran ändert auch der Hinweis auf künftiges Recht nicht. Die Beschwerdeführer selbst legen dar, dass es nur möglicherweise zu der von ihnen gewünschten Gesetzesrevision kommen werde.

3.

3.1. Die weitere Kritik richtet sich gegen die Baubusse von Fr. 4'000.--, welche die Gemeinde den Beschwerdeführern 1 und 2 unter solidarischer Haftung auferlegte. In dieser Hinsicht rügen die Beschwerdeführer vorab, dass ihnen die Gemeinde vor der Auferlegung der Busse nicht mitgeteilt habe, gegen welche Bestimmung sie verstossen hätten. Das verletze ihren Anspruch auf rechtliches Gehör. Das Verwaltungsgericht sei dagegen davon ausgegangen, sie hätten gewusst, was ihnen vorgeworfen werde, weshalb ihre Rüge missbräuchlich erscheine. Dies sei unzutreffend, zumal es nicht an ihnen gewesen sei, nach einer verletzten Baurechtsnorm zu forschen. Der Vorwurf sei umso befremdlicher, als das Bundesgericht das Verwaltungsgericht in diesem Punkt bereits vor zwei Jahren gerügt habe (Urteil 1C_4/2012 vom 19. April 2012 E. 4). Weiter könne nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein derartiger Mangel im Rechtsmittelverfahren zwar geheilt werden, müsse jedoch bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen berücksichtigt werden. Dies habe das Verwaltungsgericht nicht getan. Schliesslich hätten sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht, dass die materielle Strafnorm im Verfügungsdispositiv zu nennen sei. Darauf sei das Verwaltungsgericht nicht einmal eingegangen. Dies verletze Art. 29 Abs. 2 und Art. 32 Abs. 2 BV sowie Art. 6 Ziff. 3 EMRK i.V.m. Art. 95 KRG und Art. 357 StPO.

3.2. Das Verwaltungsgericht führte aus, es müsse davon ausgegangen werden, dass den Beschwerdeführern die zur Diskussion stehenden Baurechtsverletzungen bekannt gewesen seien, nachdem zwischen den Beschwerdeführern 1 und 2 und der Gemeinde ein reger mündlicher und schriftlicher Austausch über die Sanktionierung der unbestrittenermassen gegen die Auflage der Baubewilligung vom 8. Oktober 1993 verstossende Wohnnutzung stattgefunden habe. Auch ohne expliziten Hinweis insbesondere auf Art. 86 KRG und Art. 129 BG (wonach Bauten und Anlagen nur mit schriftlicher Bewilligung der kommunalen Baubehörde in ihrem Zweck geändert werden dürften) und Art. 93 KRG bzw. Art. 142 BG (wonach unter anderem die Eigentümer für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der Baubehörde und der Baukommission, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen verantwortlich seien) hätten die Beschwerdeführer gewusst, dass ihnen vorgeworfen werde, den Disporaum entgegen der in der Baubewilligung vom 8. Oktober 1993 verfügten Auflage als Wohnraum genutzt zu haben. Die Gemeinde führe in ihrem Schreiben vom 29. Juli bzw. 16. August 2013 an die Beschwerdeführer nämlich aus, die Wohnnutzung des Disporaums entspreche nicht dem seinerzeit bewilligten Zustand, weshalb diese Nutzung ab sofort einzustellen sei und zwar mindestens so lange, bis für die Umnutzung eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege, welche nur erteilt werden könne, sofern sie ein Baugesuch einreichen und die Vorschriften über die Ausnützungsziffer der zur Diskussion stehenden Erweiterung nicht entgegenstünden. Eine Berufung der Beschwerdeführer auf mangelhafte Eröffnung des Strafverfahrens erweise sich demnach, trotz nicht mustergültiger Einleitung des Strafverfahrens, als rechtsmissbräuchlich und somit nicht schützenswert.

3.3. Mit diesen Ausführungen hat das Verwaltungsgericht dargelegt, weshalb es davon ausging, dass die Beschwerdeführer 1 und 2 den strafrechtlichen Vorwurf hinreichend kannten und dieser auch in der Bussverfügung hinreichend zum Ausdruck kam. Eine Verletzung der Begründungspflicht, wie sie

die Beschwerdeführer sinngemäss geltend machen (Art. 29 Abs. 2 BV), liegt unter diesen Voraussetzungen nicht vor.

3.4. Im von den Beschwerdeführern zitierten Urteil legte das Bundesgericht dar, aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergebe sich, dass die beschuldigte Person von der zuständigen Behörde vor Erlass eines Entscheids zumindest auf die nach ihrer Auffassung verletzte Strafnorm und den Strafrahmen hingewiesen werden muss. Diesen Anforderungen genügte das dazumal zu beurteilende Verfahren nicht: Die Gemeinde hatte in ihrem Bauentscheid explizit festgehalten, es würde noch ein Strafverfahren wegen der nicht bewilligten Projektänderungen folgen. Den Betroffenen wurde danach aber keine Gelegenheit mehr eingeräumt, sich zu äussern; der Baubussenentscheid erging direkt und ohne das angekündigte Verfahren.

Vorliegend ist die Situation anders. Die Gemeinde wies die Beschwerdeführer 1 und 2 mit Schreiben vom 29. Juli 2013 ausdrücklich darauf hin, dass gemäss Art. 95 KRG mit Busse zwischen Fr. 200.-- und 40'000.-- bestraft werde, wer das kantonale Raumplanungsgesetz oder darauf beruhende Erlasse oder Verfügungen des Kantons oder der Gemeinde verletze. Die Gemeinde wies auch darauf hin, dass die Wohnnutzung der Baubewilligung widerspreche, was einer Verletzung einer kommunalen Verfügung im Sinne dieser Bestimmung gleichkommt. Auch die Bussenverfügung vom 28. Januar 2014 enthält diese Angaben. Die gesetzliche Grundlage für die Strafe wurde damit erwähnt (vgl. Urteil 6B_844/2013 vom 20. Februar 2014 E. 3.3 mit Hinweis) und dem rechtlichen Gehör insofern Rechnung getragen. Die Kritik der Beschwerdeführer ist unbegründet.

Ob der im angefochtenen Entscheid nicht weiter begründete Vorwurf des Rechtsmissbrauchs zutrifft, kann bei diesem Ergebnis offen bleiben (vgl. dazu Urteil 1C_4/2012 vom 19. April 2012 E. 4.3).

4.

4.1. Die Strafbestimmung von Art. 95 KRG, auf welche die kantonalen Behörden die den Beschwerdeführern 1 und 2 auferlegte Busse abstützten, hat, soweit hier von Bedeutung, folgenden Wortlaut:

1 Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

2 Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

(...)

Das Verwaltungsgericht erwog, die Beschwerdeführer 1 und 2 hätten fahrlässig gehandelt. Die Unstimmigkeiten zwischen dem Grundbucheintrag und dem Nachtrag zur Stockwerkeigentumsbegründung einerseits und den Angaben des Verkäufers andererseits seien offensichtlich gewesen. Während der Verkäufer von einer 3½-Zimmerwohnung gesprochen habe, wiesen der Grundbucheintrag und der Nachtrag zur Stockwerkeigentumsbegründung eine 2½-Zimmerwohnung aus. Aufgrund der Umstände wären die Beschwerdeführer 1 und 2 verpflichtet gewesen, sich über die zulässige Nutzung zu informieren, was sie indessen unterlassen hätten. Auf die fehlende Anmerkung im Grundbuch könnten sie sich nicht berufen. Diese sei deklaratorischer Natur. Die pflichtwidrige Unvorsicht schliesse auch die Berufung auf einen Sachverhaltsirrtum (Art. 13 StGB) und einen Rechtsirrtum (Art. 21 StGB) aus.

4.2. Die Beschwerdeführer werfen ihrerseits der Gemeinde vor, sie habe in einer unentschuldbaren Pflichtwidrigkeit die Anmerkung im Grundbuch unterlassen. Der ursprüngliche Eigentümer habe die Wohnung als 3½-Zimmerwohnung vermietet. Das umstrittene Schlafzimmer sei denn im Zeitpunkt des Kaufs auch möbliert gewesen. Für sie als Laien habe zum Grundbucheintrag, den das Grundbuchamt zu verantworten habe, keine Diskrepanz bestanden. Die Bezeichnung als "disponibler Raum" habe für sie eine Nutzung als Schlafzimmer nicht ausgeschlossen. Der Begriff komme im KRG nicht vor, weise aber nach allgemeinem Sprachgebrauch auf eine vielseitige Verwendbarkeit des Raums hin. Trotz des verhängten Verkaufsverbots sei die Gemeinde im Zeitpunkt des Verkaufs nicht eingeschritten. Zudem hätte sie von der Vermietung Kenntnis gehabt, sei die Wohnung doch auf der

Plattform der Gemeinde zur Vermietung angeboten worden, und habe von den Kurtaxen profitiert. Das Verhalten der Gemeinde habe dazu geführt, dass sie sich über die Eigenschaft der Sache bzw. über die Rechtswidrigkeit der Nutzung geirrt hätten. Sie hätten die Wohnung nicht gekauft, hätten sie gewusst, dass es nur ein Schlafzimmer gebe. Ihnen Fahrlässigkeit vorzuwerfen, sei unter diesen Voraussetzungen willkürlich. Nach dem Grundsatz "in dubio pro reo" hätte das Verwaltungsgericht im Zweifelsfall von den Sachverhaltsdarstellungen der Beschuldigten ausgehen müssen. Selbst wenn sie den Tatbestand erfüllt hätten, würde es schliesslich an der Rechtswidrigkeit fehlen, da ihr Handeln aufgrund des besonderen Erlaubnissatzes der Einwilligung zulässig sei.

4.3. Das Vorbringen, das Verwaltungsgericht hätte im Zweifelsfall von ihrer Sachverhaltsfeststellung ausgehen müssen, führen die Beschwerdeführer nicht weiter aus. Inwiefern das Verwaltungsgericht von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen sein soll, bleibt unklar. Auf die Rüge ist nicht einzutreten (Art. 42 Abs. 2 BGG). Was die Beschwerdeführer meinen, wenn sie vom "besonderen Erlaubnissatz der Einwilligung" sprechen, ist ebenfalls unklar. Auch darauf ist nicht einzutreten.

4.4. Auf die nach kantonalem Recht strafbaren Handlungen finden gemäss Art. 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes des Kantons Graubünden vom 16. Juni 2010 zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EGzStPO; BR 350.100) die allgemeinen Bestimmungen des schweizerischen Strafgesetzbuches sinngemäss Anwendung. Diese finden damit als subsidiäres kantonales Recht Anwendung, weshalb das Bundesgericht ihre Anwendung nur auf Willkür überprüft (BGE 138 IV 13 E. 2 S. 15).

4.5. Fahrlässig handelt nach Art. 12 Abs. 3 StGB, wer die Folge seines Verhaltens aus pflichtwidriger Unvorsichtigkeit nicht bedenkt oder darauf nicht Rücksicht nimmt. Pflichtwidrig ist die Unvorsichtigkeit, wenn der Täter die Vorsicht nicht beachtet, zu der er nach den Umständen und nach seinen persönlichen Verhältnissen verpflichtet ist. Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht sinngemäss vor, nach diesem Massstab willkürlich von einer pflichtwidrigen Unvorsicht ausgegangen zu sein. Sie sind der Auffassung, die Schuld liege vielmehr bei der Gemeinde. Dabei übersehen sie, dass deren Verhalten vorliegend nicht zu beurteilen ist. Von Bedeutung kann das Verhalten der Gemeinde nur insofern sein, als sich daraus Schlüsse für den strafrechtlichen Vorwurf gegenüber den Beschwerdeführern 1 und 2 ergeben. Dasselbe gilt im Übrigen für den ursprünglichen Eigentümer, der den Beschwerdeführern 1 und 2 die Wohnung als 3½-Zimmerwohnung verkauft hatte.

4.6. Den Beschwerdeführern 1 und 2 war bekannt, dass die von ihnen erworbene Wohnung im Grundbuch als 2½-Zimmerwohnung "mit disponiblen Raum" ausgewiesen wurde. Es ist nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, auch ihnen als juristischen Laien hätte bewusst sein müssen, dass es sich dabei nicht um eine 3½-Zimmerwohnung handelte. "Disponibel" bedeutet zwar in diesem Kontext wohl, dass verschiedene Nutzungsweisen möglich sind. Dass aus der Bezeichnung geschlossen werden könnte, die Nutzung liege im Gutdünken des Eigentümers und umfasse auch eine Wohnnutzung, trifft jedoch nicht zu. Diesfalls läge eben eine 3½- und nicht eine 2½-Zimmerwohnung vor. Es ist nachvollziehbar, wenn das Verwaltungsgericht annimmt, die Diskrepanz zu den Angaben des Verkäufers, der die Wohnung als 3½-Zimmerwohnung vermietet und auch als solche zum Verkauf angeboten hatte, hätte den Beschwerdeführern 1 und 2 bei Beachtung der gebotenen Sorgfalt auffallen müssen. Weshalb daran der Umstand etwas ändern sollte, dass die Wohnung über eine Plattform der Gemeinde vermietet wurde und die Gemeinde dafür Kurtaxen erhob, ist nicht einsichtig, zumal die Beschwerdeführer nicht behaupten, damit sei eine Kontrolle der Rechtmässigkeit der Nutzung einhergegangen.

Eine willkürliche Auslegung von Art. 12 Abs. 3 StPO ist deshalb zu verneinen. Unter diesen Voraussetzungen ändert auch nichts am Ergebnis, dass sich die Beschwerdeführer 1 und 2 auf einen Sachverhaltsirrtum berufen. Art. 13 Abs. 2 StGB sieht vor, dass der Täter, der seinen Irrtum bei pflichtgemässer Vorsicht hätte vermeiden können, wegen Fahrlässigkeit strafbar ist, wenn die fahrlässige Begehung der Tat mit Strafe bedroht ist. Dies ist hier der Fall.

Ein Rechtsirrtum (Art. 21 StGB) liegt nicht vor. Der von den Beschwerdeführern 1 und 2 geltend gemachte Irrtum betrifft ein (rechtlich geprägtes) Tatbestandsmerkmal, nämlich die Zulässigkeit der Wohnnutzung des "Disporaums". Dass ihnen unbekannt gewesen wäre, dass eine nach kantonalem Baurecht unzulässige Nutzung strafbar ist, machen sie nicht geltend. Im Übrigen kann sich auch auf einen Rechtsirrtum nur derjenige berufen, der nicht wissen kann, dass er sich rechtswidrig verhält (vgl. Art. 21 StGB). Der Irrtum muss mithin auch bei Anwendung der pflichtgemässen Sorgfalt unvermeidbar gewesen sein (BGE 99 IV 185 E. 3a S. 186 mit Hinweisen).

Es ist somit nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht davon ausging, die Beschwerdeführer 1 und 2 seien zu Recht der fahrlässigen Widerhandlung gegen Art. 95 KRG schuldig gesprochen

worden. Die Kritik der Beschwerdeführer ist unbegründet.

5.

5.1. Schliesslich kritisieren die Beschwerdeführer 1 und 2, dass ihnen gemeinsam eine Busse auferlegt worden ist. Strafen hätten höchstpersönlichen Charakter. Natürliche Personen seien deshalb je einzeln zu büssen, auch wenn sie für die Bezahlung der Busse solidarisch hafteten.

5.2. Das Verwaltungsgericht führte dazu aus, die Gemeinde habe offensichtlich gegenüber den Beschwerdeführern 1 und 2, beide Nutzniesser bzw. frühere Miteigentümer der fraglichen Wohneinheit, auf Grund einer gemeinsamen und gleichen Mitschuld und in Berücksichtigung von gemeinsamen und gleichen finanziellen Verhältnissen eine gemeinsame Busse von Fr. 4'000.--, d.h. somit je eine Busse von Fr. 2'000.--, ausgesprochen. Es möge zutreffen, dass es allenfalls sinnvoll gewesen wäre, im Verfügungsdispositiv je eine Busse von Fr. 2'000.-- auszusprechen, bei gleichzeitiger solidarischer Haftung. Angesichts des klaren Wortlautes von Art. 95 Abs. 2 KRG, wonach Miteigentümer sowie Nutzniesser für Bussen und Kosten solidarisch haften, sei die Auferlegung einer gemeinsamen Busse in der Höhe von Fr. 4'000.-- unter solidarischer Haftung im Ergebnis jedoch nicht zu beanstanden.

5.3. Eine Busse soll den Gebüssten durch eine Vermögensminderung bestrafen. Wie jede andere Strafe ist die Busse höchstpersönlicher Natur. Dies gilt sowohl für Bussen des Kernstrafrechts als auch für jene des Verwaltungsstrafrechts. Die Höchstpersönlichkeit schliesst die Übertragbarkeit und damit insbesondere auch die Vererblichkeit aus (BGE 134 III 59 E. 2.3.2 S. 64; Urteil 2C_140/2012 vom 2. August 2012 E. 3.2). In einem Urteil aus dem Jahr 1997 hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte in diesem Zusammenhang entschieden, dass es eine Verletzung der Unschuldsvermutung darstelle, wenn eine Busse, welche der Erblasser auf sich gezogen hatte, den Erben auferlegt wird (Urteil des EGMR A.P., M.P. und T.P., gegen die Schweiz vom 29. August 1997, Beschwerde-Nr. 19958/92, §§ 44 ff.). Die Busse ist mithin nicht mit einer Forderung im Sinne des privaten oder öffentlichen Schuldrechts zu verwechseln, die - sofern sie nicht eine höchstpersönliche Leistung zum Gegenstand hat (vgl. Art. 68 OR) - durch einen Dritten erfüllt werden kann. Sie dient nicht den Vermögensinteressen des Staates, sondern bezweckt einzig die Bestrafung des Täters.

Wird zwei Tätern eine Gesamtbusse unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt, verletzt dies die höchstpersönliche Natur der Busse und damit die Unschuldsvermutung. Ein derartiges Vorgehen würde bedeuten, dass jemand für das strafrechtliche Verschulden eines anderen zur Rechenschaft gezogen werden kann. Auch wird dadurch die Busse im Ergebnis nicht nach den Verhältnissen des einzelnen Täters so bemessen, dass dieser die Strafe erleidet, die seinem Verschulden entspricht. Dies verlangt indessen die Bestimmung von Art. 106 Abs. 3 StGB, die gemäss Art. 2 Abs. 1 EGzStPO vorliegend sinngemäss anzuwenden ist (vgl. in diesem Zusammenhang den zu aArt. 48 StGB ergangenen BGE 116 IV 4 E. 3a S. 8, wonach bei haushaltsführenden Ehegatten grundsätzlich nicht das Einkommen des anderen Ehegatten als massgebend betrachtet werden darf, da dies den höchstpersönlichen Charakter der Strafe missachten würde).

5.4. Hieraus folgt, dass die Rüge begründet ist, was in diesem Punkt zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt. Entsprechend den oben wiedergegebenen Erwägungen des Verwaltungsgerichts, welche insoweit von den Beschwerdeführern 1 und 2 nicht beanstandet werden, ist ihnen je eine Busse von Fr. 2'000.-- aufzuerlegen.

6.

Es ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist. Ziff. 1 Satz 1 und 2 der Verfügung der Gemeinde Pontresina vom 28. Januar 2014 ist durch folgende Formulierung zu ersetzen (vgl. Art. 107 Abs. 2 BGG): "A. _____ und B. _____ werden je mit einer Busse von Fr. 2'000.-- bestraft." Die Angelegenheit ist zur neuen Beurteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen und kommunalen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Diesem Ausgang entsprechend haben die Beschwerdeführer im bundesgerichtlichen Verfahren reduzierte Gerichtskosten zu bezahlen und haben Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sie in einem Punkt obsiegten, der in Bezug auf die gesamte Angelegenheit von untergeordneter Bedeutung ist, und dass ihnen daraus nur ein geringer Aufwand entstanden ist. Es erscheint angemessen, ihnen die Gerichtskosten von gesamthaft Fr. 4'000.-- im Umfang von Fr. 3'500.-- aufzuerlegen und ihnen eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- zuzusprechen. Die kantonalen Instanzen sind nicht

kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde ist teilweise gutzuheissen. Ziff. 1 Satz 1 und 2 der Verfügung der Gemeinde Pontresina vom 28. Januar 2014 lautet neu wie folgt: "A._____ und B._____ werden je mit einer Busse von Fr. 2'000.-- bestraft." Die Angelegenheit wird zur neuen Beurteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen und kommunalen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten für das bundesgerichtliche Verfahren werden den Beschwerdeführern im Umfang von Fr. 3'500.-- auferlegt.

3.

Die Gemeinde Pontresina hat den Beschwerdeführern für das Verfahren vor Bundesgericht eine Parteientschädigung von Fr. 500.-- auszurichten.

4.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Gemeinde Pontresina, der Staatsanwaltschaft des Kantons Graubünden, Erster Staatsanwalt, und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 13. November 2015

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Dold