

A1 24 107

**URTEIL VOM 22. AUGUST 2025**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Dr. Thierry Schnyder und Frédéric Fellay, Richter, sowie Samira Schnyder Gerichtsschreiberin,

**in Sachen**

**X** \_\_\_\_\_, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Martin Gsponer, Visp

**gegen**

**STAATSRAT DES KANTONS WALLIS**, Vorinstanz,

**EINWOHNERGEMEINDE Y** \_\_\_\_\_, andere Behörde,

(Diverses)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 20. März 2024.

## Sachverhalt

**A.** Die Einwohnergemeinde Y \_\_\_\_\_ (Gemeinde) erteilte X \_\_\_\_\_ am 23. Dezember 2016 eine Bewilligung für die gewerbsmässige Vermietung der Erstwohnung "A \_\_\_\_\_" auf der Parzelle Nr. xxx gemäss dem kommunalen Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau vom 15. Februar 2012 (REZB). Sie lehnte ein am 30. August 2019 eingereichtes Verlängerungsgesuch am 12. Dezember 2019 ab (S. 22). Die Gemeinde qualifizierte ein am 29. April 2020 eingereichtes als "Erstgesuch für eine gewerbsmässige Vermietung einer Erstwohnung nach REZB" betitelttes Gesuch als Wiedererwägungsgesuch und verfügte dessen Ablehnung. Die gegen diesen Entscheid von X \_\_\_\_\_ erhobene Beschwerde hiess der Staatsrat mit Verfügung vom 23. Februar 2022 gut und wies die Angelegenheit an die Gemeinde zurück. Der Staatsrat schloss, es sei nicht statthaft gewesen, das Gesuch als Wiedererwägungsgesuch zu behandeln. Die Erstinstanz habe es folglich unterlassen, die Gesuchstellerin anzuhören und sich inhaltlich mit dem Gesuch auseinanderzusetzen. Es sei zudem unklar, ob die Gemeinde der Auffassung sei, auf das Gesuch sei nicht einzutreten oder dieses sei abzuweisen. Zusammenfassend seien die Begründungspflicht und das rechtliche Gehör verletzt worden und dies habe auch nicht geheilt werden können.

**B.** Die Gemeinde verfügte am 13. Oktober 2022 dem Gesuch um gewerbsmässige Vermietung werde nicht stattgegeben und die Wohnung sei der rechtskonformen Erstwohnungsnutzung zuzuführen. Die dagegen von X \_\_\_\_\_ eingereichte Beschwerde wies der Staatsrat des Kantons Wallis am 20. März 2024 ab.

**C.** Gegen den Entscheid des Staatsrates des Kantons Wallis erhob X \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin) am 7. Mai 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der Öffentlich-rechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

1. Die Beschwerde sei gutzuheissen, der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und der Beschwerdeführerin sei die Bewilligung zur gewerbsmässigen Vermietung einer Erstwohnung nach REZB für die 2-Zi-Wohung, GBV Nr. xxx, B \_\_\_\_\_, Haus A \_\_\_\_\_ (EGID xxxx) zu erteilen.
2. Eventualiter sei die Sache zur erneuten Entscheidfindung an die Vorinstanz mit verbindlichen Weisungen im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin.

Die Beschwerdeführerin rügte, die Gemeinde habe das neue Erstgesuch erneut als Wiedererwägungsgesuch behandelt und als rechtsmissbräuchlich qualifiziert. Mit dieser Argumentation hätte ein Nichteintreten erfolgen müssen. Eine materielle Prüfung der Bewilligungsvoraussetzungen habe die Gemeinde indes erneut verweigert. Der Staatsrat

habe es unterlassen zu kontrollieren, ob die Gemeinde das Gesuch wiederum als Wiedererwägungsgesuch behandelt habe, sie habe sich nicht mit dem von ihnen dargelegten Sachverhalt auseinandergesetzt sowie die vorgebrachten Rügen ignoriert und damit die Begründungspflicht verletzt. Bei der ersuchten Bewilligung handle es sich zudem um eine Polizeibewilligung, welche erteilt werden müsse, wenn die Voraussetzungen erfüllt seien. Dies sei vorliegend der Fall und entsprechend sei die Bewilligung zu erteilen. Weder der Staatsrat noch die Gemeinde hätten sich in ihren Entscheiden mit den Voraussetzungen für eine Bewilligung auseinandergesetzt und diese geprüft. Die Vorinstanz habe weiter den massgebenden Sachverhalt ungenügend festgestellt, indem sie ausgeführt habe, die Gemeinde habe das Gesuch nicht als Wiedererwägungsgesuch behandelt. Weiter seien das Willkürverbot, das Gebot der rechtsgleichen Behandlung sowie die Wirtschaftsfreiheit verletzt.

**D.** Der Staatsrat reichte am 5. Juni 2024 die Akten ein, verzichtete auf eine Stellungnahme und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde hinterlegte am 21. Juni 2024 eine Stellungnahme. Die Bewilligung sei an die Wohnung geknüpft. Da bei der vorherigen Vermietung die Schwellenwerte nicht erreicht worden seien, könne keine Bewilligung erteilt werden. Die Gemeinde habe das Gesuch materiell geprüft, wobei die Vermietungshistorie zu berücksichtigen sei. Die Beschwerdeführerin habe sich vor dem Staatsrat äussern können, sodass das rechtliche Gehör nicht verletzt worden sei. Es bestehe kein Rechtsanspruch auf eine (wiederkehrende) Bewilligung, sie sei die Ausnahme und nicht die Regel. Das Vorgehen der Beschwerdeführerin sei rechtsmissbräuchlich. Bei Nichterreichen der Schwellenwerte könne nicht ein neues "Erstgesuch" eingereicht werden. Eine solche Interpretation würde dem Grundgedanken des REZB und der angemerkten öffentlichrechtlichen Nutzungsbeschränkung komplett zuwiderlaufen. Es stehe der Gesuchstellerin frei, nach einem angemessenen Zeitraum der nachgewiesenen Erstwohnnutzung ein neues Gesuch zur gewerbsmässigen Vermietung einzureichen. Der Entscheid sei weder willkürlich, noch verstosse er gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung oder die Wirtschaftsfreiheit. Die Beschwerdeführerin habe es verpasst, während der ordentlichen Bewilligungsdauer die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, damit sie die Kriterien für eine Verlängerung der gewerbsmässigen Vermietung erfülle. Dieses Versäumnis könne nicht mit der Einreichung eines neuen Erstgesuchs umgangen werden.

Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

## Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin der angefochtenen Verfügung, durch diese berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung, sodass sie gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

2. Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden.

3. Das Kantonsgericht hat die von der Beschwerdeführerin hinterlegten Dokumente zu den Akten genommen. Sowohl die Gemeinde als auch der Staatsrat haben die Akten des Verwaltungsverfahrens eingereicht. Damit wird den Beweismittelanträgen der Beschwerdeführerin, die Akten der Vorinstanz zu edieren, genüge getan.

4. Zunächst ist die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs zu prüfen.

4.1 Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz habe es unterlassen zu prüfen, ob der rechtskräftige Entscheid vom 23. Februar 2022 im Sinne der Erwägungen von der Gemeinde umgesetzt worden sei und ob die Gemeinde das Gesuch vom 29. April 2020 wiederum als Wiedererwägungsgesuch behandelt habe. Weiter habe sich der Staatsrat nicht mit dem vorgebrachten Sachverhalt auseinandergesetzt und die Rügen der Beschwerdeführerin ignoriert.

4.2 Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verankert als Teilaspekt eines fairen Verfahrens den Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieses dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht dar, welches alle Befugnisse

umfasst, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 150 I 174 E. 4.1 mit Hinweisen). Dazu gehört das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen. Voraussetzung des Äusserungsrechts sind genügende Kenntnisse über den Verfahrensverlauf, was auf das Recht hinausläuft, in geeigneter Weise über die entscheidungswesentlichen Vorgänge und Grundlagen vorweg orientiert zu werden (BGE 144 I 11 E. 5.3 mit Hinweisen).

Art. 29 Abs. 2 BV bewirkt insbesondere auch ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes. Die Motivationspflicht für kantonale und kommunale Behörden ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht, vorliegend aus Art. 29 Abs. 3 VVRG, welcher ausdrücklich festhält, Verfügungen seien zu begründen. Der Sinn und Zweck der Argumentationspflicht liegt darin, den Bürger wissen zu lassen, warum eine Behörde entgegen seinen Anträgen entschieden hat. Die Motivation eines Entscheids muss deshalb so abgefasst sein, dass die betroffene Person ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl sie wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt von der Behörde, die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich zuhören, ernsthaft zu prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen. Die Begründung des Entscheids muss die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich jedoch nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen (BGE 148 III 30 E. 3.1; 141 III 28 E. 3.2.4; 136 I 184 E. 2.2.1; Bundesgerichtsurteil 8C\_460/2020 vom 4. September 2020 E. 5.1; Kantonsgerichtsurteil A1 18 174 vom 8. Februar 2019 E. 4.1). Die Begründungsdichte und der Umfang der Begründung richten sich nach den Umständen. Sind Sachlage und Normen klar, so können Hinweise auf die Rechtsgrundlagen genügen (STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A., 2023, N. 65 zu Art. 29 BV).

**4.3** Der Staatsrat setzt sich in seinem Entscheid mit der Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs und der Verletzung der Begründungspflicht, sowie dem Einwand der Beschwerdeführerin, die Gemeinde habe das Gesuch erneut als Wiedererwägungsgesuch behandelt, auseinander. Weiter handelt die Vorinstanz die geltend gemachte ungenü-

gende Feststellung des Sachverhalts, die Verletzung des Willkürverbots, der rechtsgleichen Behandlung und der Wirtschaftsfreiheit ab. Schliesslich äussert sich der Staatsratsentscheid zum gerügten Ermessensmissbrauch. Damit hat sich die Vorinstanz mit allen in der Beschwerde vorgebrachten wesentlichen Argumenten der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Eine Verletzung der Begründungspflicht ist daher zu verneinen. Ob die Begründung rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist wiederum keine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage (BGE 130 II 530 E. 4.3).

**5.** In der Sache rügt die Beschwerdegegnerin, weder die Vorinstanz noch die Gemeinde hätten eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Bewilligung des Erstgesuchs vom 29. April 2020 vorgenommen. Das angepasste Betriebskonzept und der Wechsel der Betreiberin seien nicht berücksichtigt worden. Stattdessen habe die Vorinstanz wie auch die Gemeinde auf den Sachverhalt abgestellt, der zur Nichtverlängerung der Bewilligung geführt habe. Bei der Bewilligung für das gewerbsmässige Vermieten der Erstwohnung handle es sich um eine Polizeibewilligung. Eine solche müsse erteilt werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt seien, was vorliegend der Fall sei. Das erneute Stellen eines Gesuchs sei zudem nicht rechtsmissbräuchlich.

**5.1** Die Gemeinde stellte in ihrem Entscheid vom 26. Oktober 2022 fest, dass diverse Anpassungen vorgenommen seien, um den Bewilligungskriterien gerecht zu werden, so beispielsweise eine flexiblere Preisstrategie, der Mindestaufenthalt sei kürzer definiert worden, neu werde auch die Vermarktung für Vermietungen im Sommer vorgesehen und das Betriebskonzept sei angepasst worden. Sie hat im Sinne der Schaffung und des Erhalts von Erstwohnraum erwogen, im Lichte des aktuellen Erstwohnungsmangels und zur rechtsgleichen Behandlung aller Gesuche sei konsequent durchzugreifen. Die Bewilligung zur gewerbsmässigen Vermietung sei an eine Wohnung geknüpft und der massgebende Sachverhalt, auf welchem der Entscheid zur Nichtverlängerung des Gemeinderates im Dezember 2019 basiert habe, werde durch Wechsel von Betreiber und Konzept nicht geändert. Die Eingabe eines neuen "Erstgesuches", nachdem die Schwellenwerte vorab nicht erreicht worden seien, sei rechtsmissbräuchlich. Bei entsprechendem Schutz einer solchen Vorgehensweise würde der Grundgedanke des REZB ausgehebelt und pervertiert. Das Nichteinhalten der Mindestanforderungen müsse den Entzug der Bewilligung zur Folge haben.

**5.2** Der Staatsrat schliesst am 20. März 2024, der von der Gemeinde festgestellte Sachverhalt entspreche der Aktenlage. Die Vermietungshistorie sei nicht strittig. Da die Ge-

meinde ihren ablehnenden Entscheid gerade mit der Rechtsmissbräuchlichkeit eines erneuten (Erst-)Gesuchs begründe, sei die Bewilligungs- und Vermietungshistorie der streitbetroffenen Wohnung durchaus ausschlaggebend und zu berücksichtigen. Der Staatsrat geht mit der Gemeinde einig, dass gestützt auf den Zweckgedanken des REZB, der Bewilligungs- und Vermietungshistorie der Wohnung sowie der Lehre und Rechtsprechung betreffend Rechtsmissbrauch ein erneutes Erstgesuch einen Monat nach Rechtskraft des ablehnenden Verlängerungsentscheids nicht statthaft gewesen sei. Im Ergebnis würde das Recht, jederzeit um eine neue Bewilligung ersuchen zu dürfen, offenes Unrecht schaffen.

**5.3** Das REZB bezweckt die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus durch Festlegung von Erstwohnungen und definiert die Nutzungsmöglichkeiten von Erstwohnungen (Art. 1 REZB). Nach Art. 10 Abs. 3 REZB ist das gewerbsmässige Vermieten von Erstwohnungen zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die diesbezügliche Bewilligung für eine maximale Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller die für den Nachweis der Gewerbsmässigkeit erforderlichen Auskünfte erteilt und Unterlagen einreicht. Die Bewilligung ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind (Art. 10 Abs. 4 REZB). Werden die Voraussetzungen während der Bewilligungsdauer nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen (Art. 10 Abs. 5 REZB). Diese zwei Absätze enthalten keine Kann-Formeln und es wird auch sonst kein Ermessen statuiert. Welche Auskünfte und Unterlagen eingereicht werden müssen, hat der Gemeinderat am 24. September 2015 festgelegt und die Bewilligungsvoraussetzungen werden im Gesuchsformular für eine gewerbs- oder hotelmässig bewirtschaftete Erstwohnung nach REZB genannt. Danach müssen nachfolgende Voraussetzungen erfüllt und mit einem entsprechenden Nachweis belegt sein:

- Mindestens 90 Vermietungstage pro Jahr (Auslastung von 25%), wobei der Durchschnitt der Belegung über die dreijährige Bewilligungsdauer massgebend ist.
- Mindestens 10 Gästewechsel pro Jahr, wobei auch hier der Durchschnitt der Belegung über die dreijährige Bewilligungsdauer massgebend ist.
- Qualität und Umfang des Angebots und der Dienstleistungen, wobei eine Fotodokumentation des Objekts mit Raumbeschrieb sowie ein Betriebskonzept verlangt wird.
- Das Objekt muss für jedermann direkt buchbar sein, mindestens über die Internetplattform von C \_\_\_\_\_.
- Eine Mitgliedschaft bei C \_\_\_\_\_ ist obligatorisch, eine solche beim D \_\_\_\_\_ Verein erwünscht.

- Eine Zertifizierung nach STV / FST ist obligatorisch.
- Schliesslich muss ein Anschluss an mindestens ein öffentliches Kundenbewertungssystem vorliegen.

Die ersten beiden Voraussetzungen sind gemäss dem Formular der Gemeinde für eine Verlängerung der Bewilligung relevant.

**5.4** Der Staatsrat geht auf die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung, mit Ausnahme der Vermietungshistorie nicht ein. Er beruft sich auf die Argumentation der Gemeinde, das Stellen eines erneuten Gesuchs kurz nach der Abweisung der Verlängerung resp. dem Ablauf der Befristung der Bewilligung sei rechtsmissbräuchlich. Die Gemeinde prüft in ihrer Verfügung vom 13. Oktober 2022 die von ihr festgelegten obgenannten Voraussetzungen nicht. Sie erwägt, die Bewilligung sei an eine Wohnung geknüpft (Sachbewilligung) und der massgebende Sachverhalt, auf welchem der Entscheid zur Nichtverlängerung des Gemeinderates im Dezember 2019 basiere, habe sich durch den Wechsel von Betreiber und Konzept nicht geändert. Die Voraussetzung für die Erneuerung der Bewilligung seien aufgrund der fehlenden Auslastung nicht gegeben. Die Eingabe eines neuen "Erstgesuchs", nachdem die Schwellenwerte nicht erreicht worden seien, sei rechtsmissbräuchlich und der Schutz eines solchen Vorgehens würde der Grundgedanke des Reglements vollumfänglich aushebeln und pervertieren. Dem Gesuch um gewerbsmässige Vermietung werde gestützt auf Art. 10 Abs. 5 REZB nicht stattgegeben und die Wohnung sei der rechtskonformen Erstwohnungsnutzung zuzuführen.

**5.5** Zunächst ist festzuhalten, dass es vorliegend nicht mehr darum geht, eine Verlängerung der Bewilligung zu prüfen. Der entsprechende Entscheid der Gemeinde, die Bewilligung nicht zu verlängern, ist in Rechtskraft erwachsen. Es besteht derzeit keine Bewilligung für die gewerbsmässige Vermietung der Wohnung. Insoweit die Gemeinde im Dispositiv betreffend die Abweisung des Gesuchs Art. 10 Abs. 5 REZB anruft, welcher ein Widerruf der Bewilligung während der Bewilligungsdauer vorsieht, gelangt dieser vorliegend nicht zur Anwendung. Zu beurteilen ist, ob nach der Abweisung der Verlängerung der Bewilligung ein erneutes Erstgesuch eingereicht werden kann und ob und wie im Rahmen einer solchen Bewilligungsprüfung die Vermietungshistorie berücksichtigt werden kann.

**5.5.1** Einschränkungen von Grundrechten bedürfen gemäss Art. 36 Abs. 1 BV einer gesetzlichen Grundlage. Schwerwiegende Einschränkungen müssen im Gesetz selbst

(d.h. im formellen Gesetz) vorgesehen sein. Leichtere Eingriffe können im kompetenzgemäss erlassenen Verordnungsrecht statuiert werden. Das Legalitätsprinzip verlangt daneben im Interesse der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Rechtsanwendung eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze. Diese müssen so präzise formuliert sein, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach ausrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen können (BGE 147 I 450 E. 3.2.1).

Das kommunale Reglement kennt lediglich zwei Kategorien von Gesuchen: Das Erstgesuch und das Gesuch um Verlängerung. Ohne bestehende Bewilligung ist ein Erstgesuch zu stellen, zumal die Wohnung als Erstwohnung zu nutzen ist. Im Fall der Beschwerdeführerin hat im Zeitpunkt der Gesuchstellung keine Bewilligung mehr bestanden und ihre Wohnung hat als Erstwohnung gegolten. Sie hat daher zu Recht ein Erstgesuch gestellt.

Wie dargelegt, ist die gewerbliche Vermietung von Erstwohnungen zulässig und erteilt die Gemeinde die Bewilligung hierzu, wenn die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen eingereicht werden (Art. 10 Abs. 3 REZB). Die Erteilung des Gesuchs wird nicht von einem Kontingent oder einer anderen wirtschaftspolitischen Voraussetzung abhängig gemacht. Der Wortlaut der Bestimmung ermöglicht kein Ermessen. Die Bewilligung muss demnach erteilt werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Erteilung der Bewilligung stellt demzufolge (sofern die Voraussetzungen erfüllt sind) nicht, wie von der Gemeinde geltend gemacht wird, die Ausnahme dar. Jedem Gesuch, dass die Voraussetzungen erfüllt, muss die Bewilligung erteilt und darf die Erstwohnung gewerbsmässig vermietet werden.

Die Gemeinde argumentiert in ihrer Stellungnahme, das Eintreten auf ein Gesuch unmittelbar nach einer Ablehnung der Verlängerung der Bewilligung laufe dem Grundgedanken des Reglements und der angemerkten öffentlichrechtlichen Nutzungsbeschränkung komplett zu wider. Hierzu ist anzumerken, dass bereits die Zulässigkeit der Vermietung und der grundsätzliche Anspruch auf eine Bewilligung, wenn das Gesuch die vom Gemeinderat festgelegten Voraussetzungen erfüllt, in einem Spannungsverhältnis zum Zweck des Reglements stehen, Erstwohnungen zu schaffen und zu erhalten. Insoweit kann der Argumentation der Gemeinde nicht uneingeschränkt gefolgt werden, wonach mit einem solchen Vorgehen der Grundgedanke des REZB vollständig pervertiert und dieses letztlich obsolet werde.

Der Gemeinde ist zuzustimmen, dass die Bewilligung an die Wohnung gebunden ist. Indes darf dies nicht dazu führen, dass kein neues Gesuch mehr gestellt werden darf, nachdem eine Bewilligung nicht verlängert worden ist. Ohne dass ein erneutes Gesuch möglich wäre, wäre es auch einem allfälligen neuen Eigentümer nicht möglich, ein Erstgesuch einzureichen, nachdem die Gemeinde die Bewilligung der ehemaligen Eigentümerin nicht erteilt, resp. nicht verlängert hatte. Ein solches Vorgehen findet im Reglement keine Stütze. Die Gemeinde führt denn auch selbst aus, nach einer angemessenen langen nachgewiesenen Erstwohnungsnutzung, könne ein neues Gesuch gestellt werden. Sie beziffert dabei jedoch nicht, welche Dauer ihres Erachtens angemessen wäre und der von der Gemeinde verlangte angemessene Zeitraum der nachgewiesenen Erstwohnungsnutzung ist im aktuell geltenden REZB nicht geregelt. Das hier anwendbare REZB sieht keine Sperrfrist, Wartezeit oder andere Voraussetzung für das Stellen eines neuen Gesuchs vor, nachdem die befristete Bewilligung abgelaufen resp. nicht verlängert worden ist. Es muss daher grundsätzlich jederzeit möglich sein, ein neues Erstgesuch zu stellen.

Nachfolgend ist jedoch zu prüfen, ob dem erneuten Erstgesuch der Beschwerdeführerin das Rechtsmissbrauchsverbot entgegensteht, wie dies die Gemeinde und der Staatsrat argumentieren.

**5.5.2** Das Rechtsmissbrauchsverbot gilt als allgemeiner Rechtsgrundsatz in der ganzen Rechtsordnung mit Einschluss des Prozessrechts. Rechtsmissbrauch liegt unter anderem vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die nicht in dessen Schutzbereich liegen (BGE 143 III 55 E. 3.4; 138 III 401 E. 2.2; Bundesgerichtsurteil 1C\_16/2017 vom 20. April 2018 E. 4.1). Ein Rechtsmissbrauch ist nicht leichthin anzunehmen. 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. Die Behörde, die beabsichtigt, die umgangene Norm anzuwenden, muss den Rechtsmissbrauch nachweisen oder zumindest ernsthaft diesbezügliche Hinweise aufzeigen. Es ist nicht einfach, die Umgehung abzugrenzen von der geschickten Nutzung einer vom Gesetz nicht ausgeschlossenen Möglichkeit. Dies zu entscheiden, erfordert eine Würdigung des Einzelfalls aufgrund der gesamten Umstände (vgl. BGE 144 II 49 E. 2.2; 142 II 206 E. 2.5; Bundesgerichtsurteil 1C\_285/2019 vom 28. Januar 2020 E. 4.1).

Das Bundesgericht hat in BGE 130 III 729 entschieden, dass das Recht im Rahmen einer fürsorglichen Freiheitsentziehung, jederzeit ein Entlassungsgesuch zu stellen und den gesuchsabweisenden Entscheid gerichtlich beurteilen zu lassen, durch den

Grundsatz des Handelns nach Treu und Glauben eingeschränkt wird. Auf in unvernünftigen Abständen gestellte Begehren sei nicht einzutreten. Für die Frage, welche Abstände angemessen seien, komme es auf die Verhältnisse des konkreten Einzelfalls und auf die Besonderheiten der anwendbaren Prozessvorschriften an. In BGE 131 III 457 präzisierte das Bundesgericht, auf ein unmittelbar oder kurz nach einem abweisenden Entscheid erneut gestelltes Entlassungsgesuch sei immerhin dann einzutreten, wenn die betroffene Person - was normalerweise keine Eintretensvoraussetzung sei - veränderte Verhältnisse nachweise, die eine Entlassung rechtfertigen würden.

**5.5.3** Das neue Gesuch wurde am 29. April 2020 und damit rund zwei Monate nach dem Entscheid der Nichtverlängerung der Bewilligung vom 27. Februar 2020, welcher in Rechtskraft erwachsen ist, gestellt. In der Zwischenzeit hat die Betreiberin gewechselt und das Betriebskonzept ist eingehend überarbeitet worden. Der Argumentation der Gemeinde, am massgebenden Sachverhalt, auf welchem der Entscheid zur Nichtverlängerung basiere, werde durch den Wechsel von Betreiber und Konzept nicht geändert, kann so nicht gefolgt werden. Zunächst ist daran zu erinnern, dass vorliegend gerade nicht die Verlängerung zu prüfen ist. Deren Ablehnung ist bereits in Rechtskraft erwachsen und nicht mehr strittig. Vorliegend ist ein neues Erstgesuch zu beurteilen und der massgebende Sachverhalt ergibt sich grundsätzlich aus dem eingereichten Gesuch. Es bestehen freilich enge verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den beiden Betreiberinnen, was die Gemeinde zu einer gewissen Vorsicht animieren könnte. Wie jedoch in E. 5.3 hiavor ausgeführt, bildet das Betriebskonzept, mit welchem die Gemeinde die Qualität und den Umfang des Angebots und der Dienstleistungen prüft, Teil des Gesuchs und wird dessen Einreichung vom Gemeinderat ausdrücklich als eine Voraussetzung für die Erteilung der Bewilligung aufgeführt. Die Argumentation des Gemeinderats, die Überarbeitung des Betriebskonzepts vermöge nichts am massgeblichen Sachverhalt zu ändern, läuft daher den vom Gemeinderat selbst aufgestellten Voraussetzungen entgegen. Aufgrund der neuen Betreiberin, auch wenn dieser Wechsel familienintern erfolgte, und insbesondere des überarbeiteten Betriebskonzepts liegt keine zum Verlängerungsgesuch vom 30. August 2019 identische Situation vor. Es ist immerhin zu bedenken, dass das Überdenken und Anpassen der Situation nach der Ablehnung des Verlängerungsgesuchs bei einer dermassen relevanten Problematik auf der Hand liegen könnte. Vor dem Hintergrund der neuen Sachlage, die gemäss Akten durchaus fundiert behauptet wird, erscheint die erneute Einreichung eines Gesuchs zwei Monate nach dem negativen Bescheid als angemessen und nicht rechtsmissbräuchlich. Die Gemeinde hat daher das neue Erstgesuch der Beschwerdeführerin ernsthaft zu prüfen und zu kontrollieren, ob

hier bloss eine Täuschung oder eine ernsthafte sowie realistische Überarbeitung des Konzepts vorliegt.

Über die Feststellung der Rechtsmissbräuchlichkeit hinaus hat sich weder die Gemeinde noch der Staatsrat in ihrem Entscheid mit den materiellen Voraussetzungen der Bewilligung für die gewerbliche Vermietung der Wohnung auseinandergesetzt. Nach dem Gesagten wird die Beschwerde gutgeheissen und die Angelegenheit an die Gemeinde zur Prüfung des Erstgesuchs zurückgewiesen. Es erübrigt sich somit, auf die übrigen Rügen der Beschwerdeführerin einzugehen.

**6.** Es bleibt über die Kosten zu entscheiden.

**6.1** Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Den Behörden des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis und ohne dass es sich um ihr Vermögensinteresse handelt, als Parteien oder Vorinstanzen in einem Verfahren auftreten, werden in der Regel keine Kosten auferlegt (Art. 89 Abs. 4 VVRG). Gemäss Art. 3 GTar setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.00 und Fr. 5 000.00 (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 500.00 festgesetzt. Die Kosten sind ausgangsgemäss der Gemeinde aufzuerlegen.

**6.2** Die Beschwerdeinstanz gewährt der ganz oder teilweise obsiegenden Partei, abgesehen von hier nicht interessierenden Ausnahmen, auf Begehren die Rückerstattung der notwendigen Kosten, die ihr entstanden sind (Art. 91 Abs. 1 VVRG).

**6.2.1** Die Entschädigung wird im Dispositiv beziffert und der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt, soweit sie aus Billigkeitsgründen nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden kann (Art. 91 Abs. 2 VVRG). Die Parteientschädigung ist global festzusetzen und umfasst die Entschädigung an die berechnigte Partei sowie die Kosten des Rechtsbeistands (Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 [GTar; SGS/VS 173.8]). Die Kosten des Rechtsbeistands umfassen das Honorar, welches für das Verfahren bei einer Verwaltungsbeschwerde zwischen Fr. 550.00 bis Fr. 8'800.00 und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zwischen Fr. 1'100.00 und Fr. 11'000.00 festgelegt wird (Art. 39 GTar), wobei die Natur und Bedeutung des Falls, die Schwierigkeit,

der Umfang, die vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandte Zeit und die finanzielle Situation der Partei berücksichtigt wird (Art. 27 Abs. 1 GTar), sowie weitere Auslagen (Art. 4 Abs. 3 GTar).

**6.2.2** Im vorinstanzlichen Verfahren fand ein doppelter Schriftenwechsel statt. Im Beschwerdeverfahren hat der Rechtsbeistand eine Beschwerde von 11 Seiten eingereicht. Es fand ein einfacher Schriftenwechsel statt. Unter Berücksichtigung der für die Festsetzung der Entschädigung geltenden Regeln sowie des notwendigen und der Schwierigkeit der Streitsache angemessenen Aufwandes wird die Entschädigung für das vorinstanzliche Verfahren und das Beschwerdeverfahren vor Kantonsgericht auf insgesamt Fr. 2'800.00 (inkl. MwSt. und Auslagen) festgelegt (Art. 91 Abs. 2 VVRG) und geht zu Lasten der Gemeinde.

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde gutgeheissen und die Angelegenheit wird im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Y \_\_\_\_\_ zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.00 werden der Einwohnergemeinde Y \_\_\_\_\_ auferlegt.
3. Es wird eine Parteientschädigung von Fr. 2'800.00 zugesprochen.
4. Das Urteil wird X \_\_\_\_\_ und dem Staatsrat des Kantons Wallis schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 22. August 2025