

BGer 1C 363/2023 vom 9. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_363_2023

FR: TF 1C 363/2023 du 9 mai 2025

IT: TF 1C 363/2023 del 9 maggio 2025

Regeste

Baueinsprache | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer Bausache. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2; Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als direkte Nachbarn bzw. Nachbarinnen des streitgegenständlichen Bauprojekts zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 100 Abs. 1 BGG) ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV (BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 144 V 388 E. 2). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es zudem nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 E. 2.2).

E. 2.2

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 2.3

Im Verfahren vor Bundesgericht dürfen neue Tatsachen und Beweismittel nur insoweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Tatsachen oder Beweismittel, welche sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, sich jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid ereignet haben oder entstanden sind, können von vornherein nicht durch das angefochtene Urteil veranlasst worden sein. Solche "echte Noven" sind im bundesgerichtlichen Verfahren in jedem Fall unzulässig (BGE 143 V 19 E. 1.2; 139 III 120 E. 3.1.2; 133 IV 342 E. 2.1; Urteil 1C_581/2023 vom 5. Dezember 2024 E. 2.3). Neue Begehren sind ebenfalls unzulässig (Art. 99 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Beschwerdegegner habe in der Zwischenzeit ein neues Baugesuch eingereicht, das für die betreffende Parzelle ein völlig anderes Projekt (ein Mehrfamilienhaus) vorsehe. Daraus ergebe sich, dass der Beschwerdegegner kein Interesse mehr am streitgegenständlichen Projekt habe und die Baubewilligung aufzuheben sei. Dabei handelt es sich um eine Tatsache, die sich erst nach dem angefochtenen Entscheid ereignet hat und daher nicht berücksichtigt werden kann. Unabhängig davon erklärte der Beschwerdegegner, nach wie vor an der Ausführung des vorliegend umstrittenen und durch die Gemeinde Flims bewilligten Projekts festzuhalten, weshalb sein Interesse an der Aufrechterhaltung der Bewilligung nicht dahinfällt (vgl. Urteile 1C_527/2022, 1C_528/2022 vom 17. März 2023 E. 2.2; 1C_113/2021 vom 1. September 2022 E. 1.2; 1C_380/2017 vom 17. Juli 2018 E. 1.1). Nicht einzugehen ist sodann auf die weiteren von den Beschwerdeführenden und dem Beschwerdegegner in ihren Eingaben vorgebrachten echten Noven.

E. 3

Die Beschwerdeführenden beanstanden zunächst, dass das koordinationspflichtige feuerpolizeiliche Gesuch weder zusammen mit dem Baugesuch publiziert worden noch öffentlich aufgelegt sei. Die kommunale Baubehörde habe daher Art. 25a Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sowie Art. 88 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG/GR; BR 801.100) und Art. 52 bis 54 der dazugehörigen Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO/GR; BR 801.110) verletzt.

E. 3.1

Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Art. 25a Abs. 1 RPG), insbesondere auch für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen (Art. 25a Abs. 2 lit. b RPG). Auf kantonaler Ebene ist das Koordinationsgebot in Art. 88 KRG /GR festgehalten, wo für die Koordination bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die kommunale Baubehörde zuständig ist (Abs. 2). Art. 54 Abs. 1 KRVO/GR bestimmt, dass Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen zusammen mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen und auszuschreiben sowie in der Publikation einzeln aufzuführen sind. Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu (Art. 55 Abs. 1 KRVO/GR). Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem

Bauentscheid (Art. 55 Abs. 2 KRVO/GR).

E. 3.2

Die Vorinstanz bestätigt, dass das feuerpolizeiliche Gesuch in der Baupublikation nicht genannt und auch nicht öffentlich aufgelegt wurde, obwohl es sich dabei um eine koordinationspflichtige Zusatzbewilligung handle. Die Vorinstanz sah darin jedoch kein Problem der Verfahrenskoordination, sondern allenfalls des rechtlichen Gehörs. Dessen Verletzung sei jedoch angesichts der Tatsache, dass alle Bewilligungen inhaltlich koordiniert und - als Auflage - gleichzeitig in der Baubewilligung mitgeteilt worden seien, als leicht und heilbar zu betrachten. Wie die Rechtsschriften zeigen würden, hätten die Beschwerdeführenden denn auch die umstrittenen Verfügungen (Baubewilligung und Einspracheentscheide) sachgerecht anfechten können, weshalb keine Gehörsverletzung vorliege.

E. 3.3

Nebst der inhaltlichen Abstimmung verfolgt das Koordinationsgebot den Zweck, eine Staffelung der Verfahren und damit die Wiederholung von Einsprache- und Rechtsmittelverfahren zu inhaltlich gleichen oder gleichartigen Streitpunkten zu vermeiden. Der Instanzenzug soll nicht mehrmals durchlaufen werden müssen. Gleichzeitig ist erforderlich, dass die Parteirechte der Einsprache- und Rechtsmittelbefugten und sonstigen Verfahrensbeteiligten nicht beschränkt werden (vgl. Urteile 1C_238/2021 vom 27. April 2022 E. 1.3.2; 1C_236/2013 vom 4. Februar 2014 E. 3.1). Eine solche Beschränkung lag hier nicht vor, konnten die Beschwerdeführenden doch den Einspracheentscheid der Gemeinde Flims samt der feuerpolizeilichen Bewilligung mit einem einzigen Rechtsmittel anfechten. Nicht durchzudringen vermögen die Beschwerdeführenden mit ihrem Vorbringen, die kantonale Feuerpolizei habe sich mangels Publikation und Auflage nicht mit ihrer Einsprache befassen können. Die Beschwerdeführenden haben weder in ihrer Einsprache noch in der Beschwerde an die Vorinstanz feuerpolizeiliche Aspekte kritisiert. Für die kantonalen Behörden bestand daher kein Anlass, die Feuerpolizei erneut zu konsultieren und mit den Rügen der Beschwerdeführenden zu konfrontieren. Die Baubehörden haben nicht nur für eine materielle, sondern auch für eine formelle Koordination gesorgt und es bestand keine Gefahr materiell unkoordinierter, einander widersprechender Entscheide (vgl. zum Ganzen BGE 116 Ib 50 E. 4a mit Hinweisen; Urteile 1C_241/2024 vom 12. Februar 2025 E. 2.3.3; 1C_238/2021 vom 27. April 2022 E. 1.5.2). Insofern verletzt es mit Blick auf Art. 25a RPG und die zitierten kantonalen Bestimmungen kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz die Baubewilligung nicht aus Gründen der Koordination aufgehoben und es nicht als notwendig erachtet hat, das Gesuch um feuerpolizeiliche Bewilligung nachträglich öffentlich aufzulegen und zu publizieren. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

E. 4

In einem weiteren Punkt rügen die Beschwerdeführenden eine Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung.

E. 4.1

In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, dürfen keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702]). Neue Wohnungen sind in diesen Gemeinden 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 Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnungsnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (BGE 145 II 99 E. 3; 144 II 49 E. 2.4 in fine). Zu berücksichtigen sind (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohnerinnen oder Bewohner nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium (BGE 145 II 99 E. 3.1; 144 II 49 E. 2.2; 142 II 206 E. 3.2). Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht (BGE 145 II 99 E. 3.1; 144 II 49 E. 2.3). Ist die Nachfrage offensichtlich unzureichend, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen (BGE 145 II 99 E. 3.1; 144 II 49 E. 2.4). Ist die Absicht bzw. Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Um sanktioniert zu werden, muss der Missbrauch eines Rechts, wie sich für das Zivilrecht schon aus dem Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 ZGB ergibt, offensichtlich sein (BGE 144 II 49 E. 2.2; 142 II 206 E. 2.3; Urteile 1C_302/2022 vom 3. Februar 2023 E. 4.1; 1C_242/2021 vom 19. August 2022 E. 4.1; 1C_285/2019 vom 28. Januar 2020 E. 4.1; so auch ARON PFAMMATTER, in: Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], 2. Aufl. 2021, N. 8 ff. zu Art. 7 ZWG). Angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erscheinen insbesondere jene Fälle als problematisch, in denen eine grössere Anzahl von Erstwohnungen geplant wird, deren künftige Nutzenden nicht bekannt sind und für die eine Nachfrage glaubhaft gemacht werden muss (vgl. BGE 145 II 99 E. 3; 142 II 206 E. 4; vgl. zum Ganzen Urteil 1C_469/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 3.2 ff.).

E. 4.2

Es ist unbestritten, dass der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Flims mehr als 20 % beträgt. Der Beschwerdegegner beabsichtigt nach seinen Angaben jedoch, das Haus A selber als Erstwohnung zu nutzen und das Haus B als Erstwohnung zu verkaufen.

E. 4.3

Hinsichtlich der Möglichkeit der Erstwohnungsnutzung der geplanten Häuser A und B hielt die Gemeinde Flims im Einspracheentscheid fest, dass diese in der Bauzone liegen würden und ganzjährig zugänglich seien. Das Ortszentrum sei in wenigen Minuten sowohl mit dem Auto als auch zu Fuss erreichbar. Mit Blick auf die bauliche Gestaltung sei sodann festzustellen, dass die Einfamilienhäuser auf eine ganzjährige Nutzung ausgelegt seien und nicht auf eine kurzfristige Beherbergung von Touristen abzielen. Die geplanten Häuser seien somit grundsätzlich zur Nutzung als Erstwohnung geeignet. Die Ausführungen des Beschwerdegegners zur Nutzung des Hauses A als Erstwohnung erachtete die Gemeinde als

nachvollziehbar. Sie konnte keine Indizien für eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung ausmachen. So habe der Beschwerdegegner erklärt, das Haus A künftig selbst als Erstwohnung zu nutzen und dabei als Privatperson in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu handeln. Er sei selbständiger Unternehmer und Alleineigentümer einer seit fast 20 Jahre bestehenden Firma, deren Sitz sich seit der Gründung stets an seiner jeweiligen Wohnadresse befinde. Für seine Arbeit sei er nicht an einen Arbeitsort gebunden; in der Regel arbeite er von zu Hause aus. Er sei auch familiär ungebunden und könne sich dort niederlassen, wo es ihm beliebe. Mit Flims sei er seit vielen Jahren privat verbunden. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolge aus Eigenmitteln und unter Einsatz von Pensionskassengeldern, was bekanntlich nur möglich sei, wenn ein eigener Hauptwohnsitz erstellt werde. Was den aktuellen Wohnort des Beschwerdeführers anbelangt, spielt es nach der Gemeinde Flims keine Rolle, aus welchen Gründen der Beschwerdegegner seinen Wohnsitz von Zürich nach Zug verlegt habe, da er dort lediglich eine Mietwohnung bezogen und kein Eigenheim erworben habe. Auch das im Grundbuch für 25 Jahre eingetragene Vorkaufsrecht zugunsten der Vorbesitzer der Bauparzelle mit Wohnsitz in Deutschland sei nicht als Indiz für einen Missbrauch zu werten. In Bezug auf das Haus B hielt die Gemeinde Flims fest, sie teile aus eigener Erfahrung die Einschätzung des vom Beschwerdegegner beigezogenen Immobilienmaklers, wonach Flims aus verschiedenen Gründen ein sehr beehrter Wohnort sei und eine grosse Nachfrage nach Erstwohnungen und namentlich nach Einfamilienhäusern bestehe. Die Einwohnerzahlen würden seit Jahren steigen und es bestehe ein Mangel an Einfamilienhäusern im gehobenen Segment. Dies widerspiegle sich unter anderem darin, dass gemäss den gängigen Immobilienplattformen aktuell kein einziges Einfamilienhaus im fraglichen Segment auf dem Markt sei. Ausserdem werde die Gemeinde oft von Personen kontaktiert, welche ihren Wohnsitz nach Flims verlegen möchten und sich nach Bau- und Erwerbsmöglichkeiten erkundigten. Beim Haus B handle es sich um eine sehr attraktive Liegenschaft an bester Lage, mit toller Aussicht sowie einem gehobenen und dem Standort angemessenen Ausbaustandard. In Anbetracht der approximativen Baukosten (Fr. 1'625'000.-- zuzüglich Kostenanteil für die Einstellhalle) erscheine es alles andere als unwahrscheinlich, dass ein solches Objekt auf dem aktuellen Immobilienmarkt nachgefragt werde. Soweit die Beschwerdeführenden versuchten, die Marktsituation unter Bezugnahme auf vergleichbare Objekte in der Nachbarschaft negativ darzustellen, könne ihnen nicht gefolgt werden. Bei den ins Feld geführten Parzellen handle es sich zum einen um ein Zweifamilienhaus, das als Zweitwohnung bewilligt worden sei und zum anderen um eine Überbauung mit mehreren Erstwohnungen, welche mit dem Markt für das vorliegende Einfamilienhaus als Erstwohnung nicht verglichen werden könne. Da somit die Nachfrage nicht offensichtlich unzureichend sei, erübrige es sich, von der Bauherrschaft Zusicherungen oder gar Vorverträge mit Kaufinteressenten einzuverlangen. Die Vorinstanz teilt im angefochtenen Urteil die Einschätzung der Gemeinde Flims. Diese habe ihre gesetzliche Abklärungspflicht hinreichend wahrgenommen. Die Vereinbarung mit dem Beschwerdegegner betreffend Erstwohnungsnutzung des Gebäudes sei zudem als starkes Argument zu werten und eine Umgehung der Vorschriften der Zweitwohnungsgesetzgebung sei nicht ersichtlich. Aus den Abklärungen der Gemeinde gehe hervor, dass der Beschwerdegegner das Haus A selber ganzjährig bewohnen möchte und das Haus B dereinst vermieten oder verkaufen möchte.

E. 4.4

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hält in seiner Stellungnahme an das Bundesgericht fest, in den vorinstanzlichen Entscheiden sei keine Auseinandersetzung mit den persönlichen Verhältnissen des Bauherrn und des Vorkaufsberechtigten erfolgt. Die Vorinstanzen hätten sich damit begnügt, auf die Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft zu verweisen, um zu sagen, die künftigen Bewohner seien bekannt. Die Nutzungsvereinbarung gehe nicht weiter als die Auflage für die Baubewilligung und die Bestimmung zum Eintrag im Grundbuch, die bei der Baubewilligung für Erstwohnungen in Zweitwohnungsgemeinden regelmässig verfügt werden müssten. Es sei deshalb umso wichtiger abzuklären, ob für zwei Wohnungen in diesem sehr gehobenen Segment am vorgesehenen Standort in einem klassischen Zweitwohnungsquartier in der Gemeinde Flims ein Bedarf bestehe. Mindestens hundert Erstwohnungen seien in Flims alleine im Zeitraum von 2017 bis 2021 in Zweitwohnungen umgenutzt worden. Die Abfrage von Suchmaschinen zum Wohnungsangebot in Flims zeige mehrere Beispiele für Wohnungen im gehobenen Segment, die schon seit Monaten als Erstwohnungen angeboten würden. Seit 2017 seien in Flims gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) 423 Wohnungen gebaut worden (inkl. altrechtliche Ersatzneubauten und exklusive 22 Wohnungen, die sich aktuell im Bau befänden). Von diesen 445 Wohnungen seien per 11. Dezember 2023 280 mit "ohne Angaben" registriert, 123 Wohnungen mit "Erstwohnung, Art. 2 Abs. 2 ZWG", 42 mit "Zweitwohnung, Art. 2 Abs. 4 ZWG". Bei den Wohnungen "ohne Angaben" werde es sich mehrheitlich um strukturierte Beherbergung oder um die Sanierung oder den Ersatz altrechtlicher Wohnungen handeln. Wie es sich damit genau verhalte, sei für das ARE aber kaum festzustellen. Bis heute habe die Gemeinde Flims im Rahmen der Eröffnungspflicht nach Art. 10 Abs. 2 der Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV; SR 702.1) dem ARE keine Baubewilligung eröffnet. Schliesslich weist das ARE darauf hin, die Stimmberechtigten der Gemeinde Flims hätten am 26. November 2023 einer Teilrevision der Ortsplanung für die Förderung von Erstwohnungen zugestimmt. Damit sollten im Bereich der Sanierung oder des Wiederaufbaus von altrechtlichen Wohnungen nach Art. 10 und 11 ZWG gemäss Art. 12 ZWG Erstwohnanteile gelten, um damit bezahlbaren Wohnraum für die Einheimischen zu sichern. Diese Revision betreffe zwar keine Neubauten auf der grünen Wiese, trotzdem könne festgestellt werden, dass das strittige Bauvorhaben in diesem Kontext keinen Beitrag leiste.

E. 4.5.1

Die Beschwerdeführenden bringen konkret vor, weder die Gemeinde noch die Vorinstanz habe eigenständige Erhebungen und Sachverhaltsabklärungen vorgenommen, sondern lediglich auf die Argumente des Beschwerdegegners verwiesen. Beziehungen des Beschwerdegegners zu Flims seien weder behauptet noch nachgewiesen. Der Arbeitsort werde das Unterland sein und bleiben. Die familiären Strukturen des Beschwerdegegners seien sodann nicht ermittelt worden und liessen eindeutig nicht auf Flims als Erstwohnungsnutzung für das Haus A schliessen.

E. 4.5.2

Damit monieren die Beschwerdeführenden dieselben Aspekte wie vor der Vorinstanz. Letztere hat sich im angefochtenen Urteil zwar nicht mit jedem Aspekt der persönlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers einzeln auseinandergesetzt, jedoch die diesbezüglichen Ausführungen der Gemeinde bestätigt. Letztere hat sich mit den Argumenten des Beschwerdegegners hinsichtlich der Nutzung des Hauses A als Erstwohnung eingehend

auseinandergesetzt und in ihren überzeugenden Darlegungen als nachvollziehbar gewertet (vgl. E. 4.3 hiervor). Konkrete Indizien, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Hauses A als unrealistisch erscheinen liessen und die Vorinstanzen zu weitergehenden Untersuchungshandlungen hätten veranlassen müssen, sind nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführenden im Vorkaufsrecht zugunsten der in Deutschland wohnhaften Vorbesitzer der Bauparzelle ein solches Indiz erblicken, vermögen sie nicht durchzudringen. Das Haus könnte auch ohne Vorkaufsrecht an einen Dritten verkauft werden und würde in beiden Fällen von den neuen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern gleichermassen als Erstwohnung genutzt werden müssen. Von einem offensichtlichen Missbrauch der Zweitwohnungsgesetzgebung (vgl. E. 4.1 hiervor) kann hinsichtlich der Nutzung des Hauses A durch den Beschwerdegegner als Erstwohnung nicht gesprochen werden.

E. 4.6.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden weiter, die Nachfrage nach luxuriösem Erstwohnraum in Flims sei nicht ermittelt worden. Es reiche nicht, sich auf die Aussagen der Bauherrschaft und dessen Privatgutachten zu stützen. Das Verwaltungsgericht sei ihrem Vorbringen, in Flims seien sehr teure Erstwohnungen in unmittelbarer Nähe seit Jahren nicht verkauft worden, nicht nachgegangen. Die Nutzungsvereinbarung zwischen der Baubehörde und dem Beschwerdegegner gehe sodann nicht über das bundesrechtlich ohnehin Geltende hinaus. Mit der Stellungnahme des ARE werde ihre Sichtweise nun bestätigt.

E. 4.6.2

Sind, wie beim vorliegenden Haus B, die künftigen Bewohnerinnen oder Bewohner nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium und die Bauherrschaft muss glaubhaft machen, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht (siehe oben E. 4.1). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz und die Gemeinde zum Schluss gelangten, eine solche Nachfrage sei hinreichend glaubhaft gemacht worden. Der Beschwerdegegner hat im Einspracheverfahren bei der Gemeinde darauf hingewiesen, dass er bei der Ausarbeitung des Bauprojektes eng mit einem Immobilienmakler der Region zusammengearbeitet habe, nach dessen Einschätzung eine grosse Nachfrage nach Erstwohnungen und ganz besonders nach Einfamilienhäusern bestehe. Die Gemeinde teilte diese Einschätzung, welche sich mit ihren eigenen Erfahrungen decke, und bestätigte, die Einwohnerzahl der Gemeinde sei seit Jahren gestiegen und gerade im gehobenen Segment bestehe ein Mangel an Einfamilienhäusern. Dies ergebe sich zum einen aus den gängigen Immobilienplattformen, zum anderen werde die Gemeinde oft von Personen kontaktiert, welche ihren Wohnsitz nach Flims verlegen möchten und sich nach Bau- und Erwerbsmöglichkeiten erkundigten. Es ist zudem nachvollziehbar, wenn die Gemeinde es aufgrund der Lage, des Ausbaustandards und der Baukosten des Hauses B als wahrscheinlich erachtete, dass für ein solches Einfamilienhaus eine Nachfrage bestehe. Sie hat sich auch mit den von den Beschwerdeführenden bezeichneten Vergleichsobjekten befasst und gelangte zum überzeugenden Ergebnis, diese seien mit dem streitgegenständlichen Einfamilienhaus nicht vergleichbar. Konkrete Beispiele von vergleichbaren Objekten, die in Flims auf dem Markt wären und nicht verkauft werden könnten, wurden auch vom ARE nicht vorgelegt. Hinzu kommt, dass angesichts des spezifischen Segments der geplanten Baute keine allzu hohen Anforderungen an eine ausreichende Nachfrage gestellt werden kann, zumal nur ein

Gebäude - Haus A wird vom Beschwerdegegner selbst genutzt - auf den Markt gelangt (vgl. Urteil 1C_201/2022 vom 3. November 2023 E. 4.3.5). Von einer offensichtlich unzureichenden Nachfrage (vgl. E. 4.1 hiervor) kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden.

E. 4.6.3

Den Beschwerdeführenden ist zwar insofern zuzustimmen, als die zwischen der Gemeinde und dem Beschwerdegegner abgeschlossene Vereinbarung über die Nutzung des Gebäudes als Erstwohnung keine über die gesetzliche Regelung hinausgehende Bedeutung zukommt. An der zutreffenden Einschätzung der Vorinstanzen hinsichtlich der Nachfrage am Haus B vermag dies jedoch nichts zu ändern. Wie soeben dargelegt, trifft es entgegen den Ausführungen des ARE insbesondere nicht zu, dass sich die vorinstanzlichen Entscheide damit begnügen würden, auf die Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft zu verweisen. Die weiteren, überwiegend allgemein gehaltenen Aussagen im Gutachten des ARE sind im Übrigen ebenfalls nicht geeignet, die vorinstanzliche Einschätzung in Frage zu stellen.

E. 4.7

Zusammengefasst kann keine Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung durch den Beschwerdegegner festgestellt werden und erweist sich die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden somit als unbegründet.

E. 5

Schliesslich führen die Beschwerdeführenden zwei weitere Gründe an, die zur Verweigerung der strittigen Baubewilligung hätten führen müssen.

E. 5.1

So bestehe in der Gemeinde Flims seit dem 4. April 2019 eine Planungszone mit dem Ziel einer Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG und des kantonalen Richtplans vom 20. März 2018. In einer solchen Planungszone dürfe nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschwere. Die Planungszone in Flims sei notorisch und hätte von Gemeinde und Verwaltungsgericht berücksichtigt werden müssen, was diese aber unterlassen hätten. Zudem schreibe Art. 9b des Energiegesetzes des Kantons Graubünden vom 20. April 2010 (BEG/GR; BR 820.200) in Umsetzung von Art. 1 des Energiegesetzes vom 30. September 2016 (EnG; SR 730.0) vor, dass bei Neubauten wie den vorliegenden ein Teil der benötigten Elektrizität durch Elektrizitätserzeugungsanlagen zu decken seien, welche im, auf oder am Gebäude installiert seien. Das angefochtene Bauvorhaben verfüge jedoch über keine solchen Anlagen.

E. 5.2

Soweit ersichtlich, bringen die Beschwerdeführenden beide Einwände vor Bundesgericht erstmals vor. Neue rechtliche Begründungen sind vor Bundesgericht im Rahmen des Streitgegenstands zulässig, infolge der Sachverhaltsbindung jedoch grundsätzlich nur, wenn sie sich auf einen im angefochtenen Urteil festgestellten oder auf Grund der Akten durch das Bundesgericht ergänzbaren Sachverhalt stützen (BGE 136 V 362 E. 4.1; Urteil 1C_469/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 6.2).

E. 5.3

Hinsichtlich der Planungszone lässt sich gestützt auf die Akten sagen, dass sich die fragliche Parzelle - ungeachtet davon, ob und falls ja, in welchem Umfang die Bauzonen in der Gemeinde Flims tatsächlich redimensioniert werden müssen - keinesfalls für eine Rückzonung eignet, da sie eingezont sowie erschlossen ist und sich im Ortszentrum befindet (vgl. BGE 144 II 41 E. 5.2 f.; Urteil; 1C_592/2017 vom 15. Juni 2018 E. 6.2). Soweit die Beschwerdeführenden zudem verlangen, die Parzelle müsse zwingend einer Nutzung zugeführt werden, die preisgünstigen Wohnraum für Einheimische schaffe, können sie sich auf keine bundesrechtliche Grundlage stützen (Urteil 1C_469/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 6.3).

E. 5.4

Die angeblichen Verstösse gegen das Energierecht ergeben sich weder aus dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt noch aus den Akten, weshalb auf die (neuen) Rügen nicht einzugehen ist.

E. 6

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Sie haben zudem dem obsiegenden privaten Beschwerdegegner, ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit, für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG). Der Gemeinde ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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