

BGer 1C 469/2023 vom 14. Oktober 2024

Bundesgericht, 2024-10-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_469_2023

FR: TF 1C 469/2023 du 14 octobre 2024

IT: TF 1C 469/2023 del 14 ottobre 2024

Regeste

Baueinsprache | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 146 II 276 E. 1). Angefochten ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Nachbar vom Bauvorhaben besonders betroffen und zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher grundsätzlich einzutreten. Die mangelhafte Bezeichnung des Rechtsmittels - es ist bloss mit "Beschwerde" titulierte - schadet dem Beschwerdeführer nicht (BGE 138 I 367 E. 1.1 mit Hinweis).

E. 2.1

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 146 IV 114 E. 2.1). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig 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 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5). Zur Sachverhaltsfeststellung gehört auch die auf Indizien gestützte Beweiswürdigung (BGE 140 I 114 E. 3.3.4). Eine Sachverhaltsfeststellung ist nicht schon

dann offensichtlich unrichtig, wenn sich Zweifel anmelden, sondern erst, wenn sie eindeutig und augenfällig unzutreffend ist. Es liegt noch keine offensichtliche Unrichtigkeit vor, nur weil eine andere Lösung ebenfalls in Betracht fällt, selbst wenn diese als die plausiblere erscheint (BGE 144 V 50 E. 4.2). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 148 I 104 E. 1.5 mit Hinweisen).

E. 3

Streitig ist, ob die Baubewilligung eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b BV und Art. 6 Abs. 1 Satz 1 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) darstellt.

E. 3.1

Es ist unbestritten, dass der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde St. Moritz mehr als 20 % beträgt. Im Jahre 2022 lag er gemäss dem Wohnungsinventar des Kantons Graubünden bei 56.51 %. Neue Wohnungen sind in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % 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).

E. 3.2

Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnungsnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b 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).

E. 3.3

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: Wolf/Pfammatter [Hrsg.], Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], 2. Aufl. 2021, N. 8 ff. zu Art. 7 ZWG).

E. 3.4

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).

E. 4.1

Wie bereits gesehen, verfügt das fragliche Objekt neben Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss über insgesamt sieben Untergeschosse (inkl. Autoeinstellhalle) mit zahlreichen Nebenräumen für Personal, Gäste, Technik sowie u.a. ein Schwimmbad mit Wellnessbereich, einen Fitnessraum, ein "home theatre" und einen "family and friends dinner room". Die Baukosten werden mit Fr. 10.5 Mio. beziffert und zwischen den Parteien ist unbestritten, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben dem luxuriösen Segment zuzurechnen ist.

E. 4.2

Ebenso besteht Einigkeit darüber, dass die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Einfamilienhauses nicht bekannt sind. Die Gemeinde St. Moritz erachtete die durch die Beschwerdegegnerin zugesicherte Erstwohnungsnutzung durch ihren wirtschaftlichen Eigentümer als nicht absolut gesichert. Dieser wohne derzeit in Pontresina in einer 3.5-Zimmerwohnung und sei alleinstehend, weshalb sein Raumbedarf deutlich geringer sei als ihm im geplanten EFH zur Verfügung stehe. Zudem sei er bereits über 70 Jahre alt und er werde früher oder später nicht mehr in der Lage sein, die Räumlichkeiten zu nutzen. Die Beschwerdegegnerin stellte diese Feststellungen nicht Abrede und die Vorinstanz durfte davon ausgehen, dass die zukünftigen Bewohnerinnen oder Bewohner nicht bekannt sind und dementsprechend die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment als Hauptkriterium bestimmen.

E. 4.3

Wie ebenfalls bereits gesehen (vorne C.c), beauftragte die Gemeinde St. Moritz die D. _____ AG, im Rahmen eines Gutachtens den Bedarf an Erstwohnungen im Segment des fraglichen EFH in St. Moritz abzuklären.

E. 4.3.1

Dazu analysierten die Gutachter Angebot, Nachfrage und Preise für Wohneigentum in St. Moritz im Allgemeinen und für Luxusimmobilien wie die vorliegende im Besonderen. Aus Sicht der Gutachter erwiesen sich dabei folgende vier Punkte für die Nachfrage nach Erstwohnungen im fraglichen Segment als besonders relevant. (1) Der Wohnungsmarkt in St. Moritz sei derzeit angespannt. Einerseits verzeichneten Tourismusdestination seit der Corona-Pandemie wieder einen Bevölkerungsanstieg. Andererseits sei das Wohnungsangebot aufgrund der geringen Neubautätigkeit gering. Aufgrund der gewachsenen Übernachtung seien die Preise jüngst angestiegen. (2) Die Nachfrage sei auch im Bereich der Luxuseinfamilienhäuser intakt, dies zeigten schweizweite Preissteigerungen im gehobenen Segment. In St. Moritz komme hinzu, dass es sich um einen weltweit bekannten "Brand" handle, der vermögende Menschen anziehe, welche auch die gute steuerliche Situation für Personen mit Erstwohnsitz schätzten. 90 pauschalbesteuerte

Personen in St. Moritz verdeutlichten das Nachfragepotenzial zum Kauf von Luxusimmobilien als Erstwohnsitz in St. Moritz. (3) Das fragliche Bauprojekt sei nicht untypisch. EFH, für deren Neubau in St. Moritz die Baubewilligung erteilt worden seien, hätten oftmals Baukosten von über 10 Mio. Franken aufgewiesen und auch solche mit einer vergleichbaren Anzahl von Zimmern würden als Erstwohnsitz genutzt. (4) In St. Moritz würden Villen in vergleichbarer Dimension und Preisklasse als Erstwohnsitz genutzt.

E. 4.3.2

Im Rahmen ihrer Einschätzung kamen die Gutachter daraufhin zum Schluss, in der Summe aller Erwägungen erachteten sie es als realistisch, dass eine Liegenschaft wie das vorliegende Bauprojekt als Erstwohnsitz erworben werden würde. Folgende drei Gründe seien dafür ausschlaggebend: Erstens sei auf dem Immobilienmarkt die für solche Objekte notwendige Kaufkraft vorhanden. Zweitens gebe es eine Bereitschaft, im Zusammenhang mit dem Erwerb eines solchen Objekts den Wohn- und Steuersitz in St. Moritz zu nehmen respektive zu behalten. Es seien in St. Moritz vergleichbare Liegenschaften vorhanden, die als Erstwohnsitz gehalten würden. Drittens weise das Objekt typische Merkmale einer Immobilie im Luxussegment auf, sodass keine prinzipiellen Gründe dagegen sprechen würden, die ganze Immobilie als Erstwohnsitz zu erwerben. Anzeichen für eine spätere Aufteilung in mehrere Wohneinheiten erschienen nicht gegeben.

E. 4.3.3

Der Beschwerdeführer bemängelte im Rahmen seiner Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht, das Gutachten habe nicht berücksichtigt, dass auf einer Parzelle in unmittelbarer Nachbarschaft der fraglichen Parzelle ein umfangreiches Bauprojekt für ein Grand Hotel und eine Klinik geplant sei, welches massive Immissionen verursachen werde. Daraufhin liess die Vorinstanz das Gutachten unter diesem Aspekt ergänzen. Das Ergänzungsgutachten kam zum Schluss, dass ein Erwerb der fraglichen Liegenschaft als Erstwohnsitz nach wie vor realistisch erscheine. Trotz der potenziell und ceteris paribus wertmindernden Effekte handle es sich nach wie vor um eine exklusive Liegenschaft, welche typische Merkmale des Luxussegments aufweise. Die Aussicht werde durch den geplanten Neubau zwar teilweise eingeschränkt, würde aber im frontalen Bereich immer noch sehr gut sein. Die Immissionen während der Bauphase wiederum seien nur temporär.

E. 4.4

Mit Blick auf die Ausführungen und Schlussfolgerungen der Gutachter erachtete es die Vorinstanz zumindest als glaubhaft gemacht, dass eine Nachfrage nach Erstwohnungen im luxuriösen Segment in St. Moritz bestehe und die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des fraglichen Bauvorhabens als realistisch erscheine. Bei der Gutachterin handle es sich um ein seit 1985 bestehendes unabhängiges Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Immobilienwirtschaft. Die Einschätzungen der Gutachter seien detailliert, schlüssig und widerspruchsfrei. Es seien keine triftigen Gründe ersichtlich, welche eine Abweisung von diesen Fachfragen betreffenden Ausführungen zulassen würden.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer bringt vorab vor, entgegen den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz sei nicht ein Einfamilienhaus geplant, sondern ein Haus mit mehreren Wohnungen. Jedoch vermag er in keiner Weise zu substantzieren, aus welchen Gründen die Vorinstanz in willkürlicher Weise vom Bau eines Einfamilienhauses ausgegangen ist, weshalb es in dieser Hinsicht bei den Feststellungen der Vorinstanz bleibt. Gleiches gilt für

seine Behauptung, die Gemeinde St. Moritz habe die Baubewilligung nur erteilt, damit sie die bereits bestehenden Gebäudeteile nicht selbst durch eine Ersatzvornahme abrechen und dafür die Kosten tragen müsse. Dafür finden sich keinerlei Anhaltspunkte und es erscheint ohnehin wenig glaubwürdig, da die Gemeinde St. Moritz grundsätzlich über ausreichende exekutorische Zwangsmassnahmen verfügt, um anfallende Kosten sicherzustellen und mit dem Grundstück auch ein greifbarer Vermögenswert vorhanden ist, ungeachtet der finanziellen Situation der Beschwerdegegnerin.

E. 5.2

Weiter beanstandet der Beschwerdeführer, es sei offensichtlich falsch, wenn die Vorinstanz gestützt auf das Gutachten der D. _____ AG von einer Nachfrage für das fragliche Bauprojekt ausgehe.

E. 5.2.1

Mit Gutachten von Sachverständigen wird gestützt auf deren besondere Sachkenntnis, welche in der Regel den Behörden fehlt, Bericht über die Sachverhaltsprüfung und -würdigung erstattet. Der sachverständigen Person sind bloss Sach- und keine Rechtsfragen zu unterbreiten; die Beantwortung Letzterer obliegt zwingend dem Gericht (BGE 132 II 257 E. 4.4.1; Urteil 2C_222/2019 vom 23. Juli 2019 E. 2.3). In Fachfragen darf das Gericht nicht ohne triftige Gründe von Gutachten abweichen, was angesichts des fehlenden Wissens naheliegend ist, und muss Abweichungen begründen. Ein Abweichen ist zulässig, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist. Bestehen Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens und wird dennoch keine ergänzende Abklärung angeordnet, kann sich dies als rechtswidrig erweisen (vgl. BGE 130 I 337 E. 5.4.2; Urteil 2C_222/2019 vom 23. Juli 2019 E. 2.3).

E. 5.3

Vor diesem Hintergrund laufen die Beanstandungen des Beschwerdeführers hinsichtlich einer ausreichenden Nachfrage für das fragliche Bauprojekt ins Leere. So versteht es sich angesichts der Ausgestaltung der Immobilie von selbst, dass weder das Gutachten noch das Gericht eine praktisch identische Wohnung mit Erstwohnungsverpflichtung nennen konnte, die in St. Moritz erstellt worden wäre. Dies bedeutet aber nicht, dass keine Nachfrage im Segment besteht, in welches die Immobilie fällt, da wenn nicht identische, so doch zumindest vergleichbare Liegenschaften unbestritten als Erstwohnsitze gehalten werden. Die Glaubwürdigkeit des Gutachtens wird mit diesen Ausführungen des Beschwerdeführers jedenfalls nicht erschüttert.

E. 5.4

Weiter führt der Beschwerdeführer aus, aufwandbesteuerte Personen würden die Voraussetzungen, welche eine Erstwohnungsverpflichtung verlange, nicht erfüllen. Zumindest implizit erachtet er damit aufwandbesteuerte Personen als Nachfragende von Erstwohnungen für nicht relevant, weshalb in St. Moritz auch keine ausreichende Nachfrage nach Erstwohnungen im Segment des Bauprojekts bestehen würde. Der Beschwerdeführer stört sich dabei offensichtlich daran, dass gemäss seinen Erfahrungen als Ortsansässiger sich pauschalbesteuerte Personen oftmals nicht an ihrem Wohnsitz in St. Moritz aufhielten bzw. nur während der Hochsaison dort anzutreffen seien, weshalb diese Personen die Anforderungen an die Nutzung einer Wohnung als Erstwohnung nicht erfüllten. Dieser Einwand ist unbegründet, wie sich aus nachfolgenden Erwägungen ergibt.

E. 5.4.1

Eine Erstwohnung liegt nach Art. 2 Abs. 2 ZWG vor, wenn eine Wohnung von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Art. 3 lit. b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 (RHG; SR 431.02) in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist. Niederlassungsgemeinde ist die Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss; eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat, und kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben (vgl. Art. 3 lit. b RHG ; FABIAN MÖSCHING, in : Wolf/Pfammatter [Hrsg.], Zweitwohnungsgesetz, 2. Aufl. 2024, N. 11 ff. ad art. 2 ZWG). Dies entspricht dem Hauptwohnsitz einer Person (Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz vom 19. Februar 2014, BBl 2014 2298).

E. 5.4.2

Der steuerrechtliche Wohnsitz verlangt ebenfalls, dass sich eine Person mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält (Art. 3 Abs. 2 DBG) und fällt grundsätzlich mit dem zivilrechtlichen Wohnsitzbegriff des ZGB zusammen (vgl. BGE 143 II 233 E. 2.5.1). Insofern kann vom steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde auf die Erstwohnnutzung geschlossen werden. Dies gilt unabhängig vom Umfang der Besteuerung (nach Einkommen oder Aufwand; vgl. dazu Art. 14 DBG ; Urteil 1C_326/2019 vom 17. April 2020 E. 3.2).

E. 5.4.3

Daraus folgt, dass grundsätzlich auch aufwandbesteuerte Personen als Nachfragende für eine Erstwohnungsnutzung in Frage kommen. Massgebend ist einzig der zivil- bzw. steuerrechtliche Wohnsitz; ob eine Besteuerung nach Aufwand vorliegt, ist unerheblich. Es wird dementsprechend im Einzelfall zu prüfen sein, ob die erwerbende Person mit der Wohnung tatsächlich einen Wohnsitz begründet und in der Folge aufrecht erhalten hat. Häufiges Reisen alleine führt nicht zum Verlust des Wohnsitzes, weder aus geschäftlichen noch privaten Gründen. Solches ist erst der Fall, wenn an einem anderen Ort ein neuer Wohnsitz begründet wird (Art. 24 Abs. 1 ZGB ; DANIEL STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl. 2022, N. 1 zu Art. 224 ZGB), d.h. mit anderen Worten, die aufwandbesteuerte Person ihren Lebensmittelpunkt verschiebt.

E. 5.5

Schliesslich ist es keinesfalls unüblich, dass eine Immobilie erst nach ihrer Fertigstellung eine Käuferschaft findet oder vermietet werden kann. Der Umstand, dass sich bis anhin keine Person finden liess, welche bereit war, die Wohnung als ihren Erstwohnsitz zu nutzen, spricht für sich alleine nicht für eine offensichtlich unzureichende Nachfrage im fraglichen Segment. Der Beschwerdeführer begnügt sich vielmehr weitgehend damit, in rein appellatorischer Weise seine Sicht der Dinge betreffend den Immobilienmarkt in St. Moritz darzulegen. Damit vermag er aber die Glaubwürdigkeit des Gutachtens nicht ernsthaft zu erschüttern.

E. 5.6

Ebenso beschränkt das ARE seine Kritik am Gutachten nebst der fehlenden Käuferschaft auf die blosser Feststellung, dieses sei sehr allgemein gehalten, ohne aber aufzuzeigen, weshalb es nicht glaubwürdig sein sollte. Wie das vorinstanzliche Urteil ausführlich und gut nachvollziehbar darlegt, hat sich das Gutachten jedoch eingehend mit dem

Immobilienmarkt in der Gemeinde St. Moritz auseinandergesetzt (E. 7.2 des vorinstanzlichen Entscheids) und dabei auch die Lage der Parzelle für eine Erstwohnungsnutzung berücksichtigt (E. 8.9 des vorinstanzlichen Entscheids). Insgesamt hätten sich die Einschätzungen der Gutachter als detailliert, schlüssig und widerspruchsfrei erwiesen (vorne E. 4.4), weshalb sich hinsichtlich der Nachfrage nach Erstwohnungen im betreffenden Segment an diese Erkenntnisse zu halten sei und eine Erstwohnungsnutzung als realistisch erscheine.

E. 5.7

Wie es sich unter diesen Umständen mit der vom ARE geforderten Ergänzung der Revers-Erklärung mit einer Frist zur Erfüllung der Auflage zur Nutzung als Erstwohnung verhält, braucht nicht abschliessend erörtert zu werden, da sich die Beschwerdegegnerin damit einverstanden erklärte. Deren Vereinbarkeit mit Bundesrecht erscheint aber zumindest zweifelhaft, würde doch dadurch die Möglichkeit einer Verlängerung der Sistierung gemäss Art. 14 Abs. 2 ZWG auch ohne rechtsmissbräuchliches Verhalten zum vornherein ausgeschlossen.

E. 6

Schliesslich führt der Beschwerdeführer zwei weitere Gründe für die Verweigerung der strittigen Baubewilligung an.

E. 6.1

So bestehe in St. Moritz seit dem 11. März 2019 eine das ganze Gemeindegebiet umfassende Planungszone, mit dem Ziel eine Reduktion der Bauzonen entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG vorzunehmen. Der Kanton Graubünden habe diese mit Verfügung des zuständigen Departements bis zum 11. März 2025 verlängert. In einer solchen Planungszone dürfe nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschwere. Die Planungszone in St. Moritz 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 dem 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. 6.2

Soweit ersichtlich bringt der Beschwerdeführer 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).

E. 6.3

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 St. Moritz 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 der Beschwerdeführer zudem verlangt, die Parzelle müsse zwingend einer Nutzung zugeführt werden, die preisgünstigen Wohnraum für Einheimische schaffe, kann er sich auf keine bundesrechtliche Grundlage stützen.

E. 6.4

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

E. 7

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Der unterliegende Beschwerdeführer trägt die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG). Die kommunalen und kantonalen Behörden haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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