

# BGer 1C 670/2021 vom 5. April 2022

Bundesgericht, 2022-04-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_670\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_670_2021)

FR: TF 1C 670/2021 du 5 avril 2022

IT: TF 1C 670/2021 del 5 aprile 2022

## Regeste

Baugesuch | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1.1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen ( Art. 29 Abs. 1 BGG ) und mit freier Kognition ( BGE 146 II 276 E. 1).

### E. 1.2

Das angefochtene Urteil hat die Frage zum Gegenstand, ob den Beschwerdeführerinnen ein Anspruch zukommt, dass ihr baurechtliches Projektänderungsgesuch vom 15. Januar 2020 einer materiellen Beurteilung unterzogen wird. In der Sache geht es um eine baurechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 34 Abs. 1 RPG (SR 700), die im Verfahren der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zu beurteilen ist (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 83 BGG ).

### E. 1.3

Beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden handelt es sich um eine zulässige Vorinstanz des Bundesgerichts ( Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG ). Mit dessen Urteil vom 5. Oktober 2021 liegt ein Anfechtungsobjekt vor, gegen das die Beschwerde an das Bundesgericht offen steht (vgl. Art. 90 BGG ). Als unzulässig erweist sich die Beschwerde hingegen, soweit sie gegen den Entscheid des Stadtrats vom 6. April 2020 und die Verfügung des Bauamtes der Stadt Maienfeld vom 12. Februar 2020 gerichtet ist. Diese Entscheide wurden durch das Urteil des Verwaltungsgerichts ersetzt; sie gelten im Rahmen des Streitgegenstands jedoch inhaltlich als mitangefochten (vgl. BGE 136 II 539 E. 1.2; 134 II 142 E. 1.4; Urteil 1C\_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 1).

### E. 1.4

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass (vgl. Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2, Art. 89 Abs. 1, Art. 100 Abs. 1 BGG ). Unter Vorbehalt des soeben Ausgeführten ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a und lit. b BGG ). Unter Vorbehalt der hier nicht einschlägigen Art. 95 lit. c-e BGG kann bezüglich des kantonalen Rechts im Wesentlichen beanstandet werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen das übergeordnete (Bundes-) Recht (vgl. BGE 38 I 143 E. 2; Urteile 1C\_457/2020 vom 17. Februar 2021 E. 2.1; 1C\_429/2019 vom 23. März 2020 E. 1.2). Das

Bundesgericht wendet das Recht dabei von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebeurteilung ( Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG ) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. BGE 140 III 115 E. 2; Urteile 2C\_8/2016 vom 17. Oktober 2016 E. 2.1 [nicht publ. in: BGE 143 II 187 ]; 1C\_786/2013 vom 8. Oktober 2014 E. 1.3 [nicht publ. in: BGE 140 II 509 ]). Der Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht geht das Bundesgericht nur insofern nach, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ).

## **E. 2.2**

Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat. Von Amtes wegen oder auf ausreichend begründete Rüge hin (vgl. zu den Anforderungen an Sachverhaltsrügen BGE 139 I 72 E. 9.2.3.6 S. 96; 133 II 249 E. 1.4.3; Urteil 2C\_8/2016 vom 17. Oktober 2016 E. 2.2 [nicht publ. in: BGE 143 II 87 ]) korrigiert das Bundesgericht die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder sie auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Eine Richtigstellung des Sachverhalts erfolgt, sofern sie für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ).

## **E. 3**

Das Verwaltungsgericht erwog, das Projektänderungsgesuch vom 15. Januar 2020 betreffe mit der Windschutzverglasung der Dachterrassen ein Element des Bauprojekts, über das bereits mit der Baubewilligung vom 14. Mai 2019 und dem nachfolgenden Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019 rechtskräftig entschieden worden sei. Es handle es sich um eine abgeurteilte Sache, auf die es nur unter den Voraussetzungen von Art. 25 des Gesetzes des Kantons Graubünden vom 31. August 2006 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG/GR; BR 370.100) zurückkommen könne. Art. 25 Abs. 1 VRG/GR sehe vor, dass eine rechtskräftige Baubewilligung geändert oder aufgehoben werden könne, wenn sich die Sach- oder Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Entscheidungsgrundlage geändert habe und dem Widerruf keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen stünden. Das sei hier nicht der Fall (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5.2.1). Ebenso wenig liege ein Revisionsgrund im Sinne von Art. 67 VRG/GR vor (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5.2.2).

## **E. 4**

Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung von Art. 22 RPG . Sie machen im Wesentlichen geltend, Baubewilligungen hätten lediglich feststellende und nicht gestaltende Funktion. Erfülle ein Vorhaben die gesetzlichen Vorschriften, bestehe ein Rechtsanspruch auf Erteilung der entsprechenden Bewilligung.

### **E. 4.1**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (vgl. Art. 22 Abs. 2 RPG ). Vorbehalten bleiben die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts (vgl. Art. 22 Abs. 3 RPG ). Erfüllt ein Bauprojekt die gesetzlichen Vorschriften, besteht von Bundesrechts wegen grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung (vgl. BGE 131 II 103 E. 3.3 S. 118; Urteil 1C\_367/2016 vom 7. Februar

2017 E. 8.5). Die Bauherrschaft muss daher die Möglichkeit haben, ein Baugesuch einzureichen und materiell beurteilen zu lassen; dies gilt auch für nachträglich abgeänderte Baugesuche (vgl. Urteil 1A.234/2006 vom 8. Mai 2007 E. 4.1). Dagegen lässt sich weder Art. 22 RPG noch dem übrigen Raumplanungsrecht des Bundes eine ausdrückliche Antwort auf die Frage entnehmen, ob und inwieweit ein Anspruch auf Neubeurteilung eines bereits (formell) rechtskräftig beurteilten Baugesuchs besteht. Ob die Baubehörden und die Parteien an einen früheren Bauentscheid gebunden sind, hängt vielmehr von dessen materieller Rechtskraft bzw. Rechtsbeständigkeit ab. Nach der Praxis des Bundesgerichts bestimmt sich dies nach Bundesrecht, soweit der zu beurteilende Anspruch auf Bundesrecht beruht, ansonsten ist kantonales Recht anwendbar (vgl. BGE 144 I 11 E. 4.2 [betreffend öffentliches Personalrecht] mit Hinweisen; Urteile 1C\_285/2021 vom 17. Dezember 2021 E. 5.2; 1C\_180/2021 vom 19. August 2021 E. 5.3; 1C\_123/2015 vom 3. Juni 2015 E. 2.1; 1C\_673/2013 vom 7. März 2014 E. 5.1 und E. 5.5 [betreffend Bau- und Planungsrecht]). In letzterem Fall liegt ein Verstoss gegen Art. 22 RPG bloss vor, wenn zugleich kantonales Recht verletzt ist.

#### **E. 4.2**

Innerhalb des Rahmens, den das Bundesrecht vorgibt, sind im Bereich des Raumplanungs- und des Baurechts die Kantone und die Gemeinden zuständig. Ihre Aufgabe ist es unter anderem, mit Massnahmen der Raumplanung die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG), kompakte Siedlungen zu schaffen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (vgl. Art. 3 Abs. 3 RPG). Während Bauten ausserhalb der Bauzonen weitgehend der Bund regelt (vgl. Art. 16 ff. und Art. 24 ff. RPG), liegen die Regelungsbefugnisse für Bauten innerhalb der Bauzonen grundsätzlich bei den Kantonen bzw. bei den Gemeinden (vgl. Art. 22 Abs. 3 und Art. 23 RPG; BGE 145 I 156 E. 4.3). Kantonale oder kommunale Normen über städtebauliche Aspekte von Bauprojekten sind daher regelmässig Ausfluss der originären kantonalen bzw. kommunalen Rechtsetzungskompetenz (vgl. BGE 117 Ib 147 E. 2d/cc; Urteile 1C\_548/2020 vom 15. November 2021 E. 3.1; 1C\_555/2018 vom 29. August 2019 E. 4.2).

#### **E. 4.3**

Die hier umstrittene Windschutzverglasung von Terrassenöffnungen beschlägt gemäss dem angefochtenen Entscheid die Frage der Nettogeschossflächen und damit der Nutzungsintensität innerhalb der Bauzone (vgl. angefochtenes Urteil, E. 2.1). Zudem ist die Befensterung der Terrassenöffnungen nach der Baubewilligungsbehörde für die Gesamtwirkung der Bauten von Bedeutung (vgl. angefochtenes Urteil, E. 3.1). Beide Aspekte beziehen sich auf Bereiche, die das kantonale bzw. das kommunale Recht regelt. Inwieweit die Windschutzverglasungen mit Fragestellungen von bundesrechtlicher Tragweite verknüpft sein könnten, machen die Beschwerdeführerinnen nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Betroffen sind somit Voraussetzungen für eine Baubewilligung, deren Regelung gemäss Art. 22 Abs. 3 RPG dem kantonalen bzw. kommunalen Recht vorbehalten ist. Entsprechend richten sich Tragweite, Rechtskraft bzw. -beständigkeit und Änderung einer diese Fragen betreffenden Baubewilligung (bzw. des sie bestätigenden Beschwerdeentscheids) ebenfalls nach kantonalem bzw. kommunalem Recht.

#### **E. 5**

Mit Blick auf das kantonale Recht machen die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung des Willkürverbots geltend. Sie rügen, eine Baubewilligung beschlage ausschliesslich das konkret zur Beurteilung gestellte Gesuch. Baurechtliche Fragen zu entscheiden, die sich im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs gar nicht stellten, sei unzulässig. Im vorliegenden Fall sei die Frage einer Windschutzverglasung bei den Dachterrassen offensichtlich nicht Thema der Baueingabe vom 13. Dezember 2018 gewesen. Gegenstand des Baugesuchs seien Terrassenöffnungen ohne jegliche Verglasung gewesen. Entsprechend habe die Baubehörde auch gar nicht entscheiden dürfen, ob eine Windschutzverglasung zulässig sei. Die Zulässigkeit einer Windschutzverglasung sei noch gar nie beurteilt worden. Es liege keine abgeurteilte Sache vor.

### **E. 5.1**

Eine abgeurteilte Sache liegt im Allgemeinen vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist (vgl. BGE 144 I 11 E. 4.2; 142 III 210 E. 2.1; Urteil 8C\_821/2012 vom 3. Juli 2013 E. 3.1). Dies trifft zu, falls der Anspruch der entscheidenden Behörde aus demselben Entstehungsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen (vgl. BGE 144 I 11 E. 4.2; 139 III 126 E. 3.2.3; je mit Hinweisen). Bei der Prüfung der Identität von Begehren ist nicht ihr Wortlaut, sondern ihr Inhalt massgebend. Das neue Begehren ist deshalb trotz abweichender Umschreibung vom beurteilten nicht verschieden, wenn es in diesem bereits enthalten war oder wenn im neuen Verfahren das "kontradiktorische Gegenteil" zur Beurteilung gestellt wird (BGE 144 I 11 E. 4.2; Urteil 9C\_861/2017 vom 14. Mai 2019, E. 3.1.1, in: SVR, 2020 BVG 37 157). Andererseits sind Rechtsbehauptungen trotz gleichen Wortlauts dann nicht identisch, wenn sie nicht auf dem gleichen Entstehungsgrund, das heisst auf denselben Tatsachen und rechtlichen Umständen beruhen (BGE 144 I 11 E. 4.2; 139 III 126 E. 3.2.3). Die materielle Rechtskraft eines früheren Entscheids bedeutet grundsätzlich nur eine Bindung an das Dispositiv. Allerdings können zur Feststellung der Tragweite des Dispositivs weitere Umstände, namentlich die Begründung des Entscheids herangezogen werden (BGE 144 I 11 E. 4.2 mit Hinweisen; 101 II 375 E. 1). Diese Grundsätze sind nach dem angefochtenen Entscheid auch für die Beurteilung der materiellen Rechtskraft nach kantonalem Recht massgeblich. Dies wird von den Beschwerdeführerinnen nicht grundsätzlich bestritten.

### **E. 5.2**

Diese machen jedoch geltend, die Baubewilligung werde, als Verfügung einer erstinstanzlichen Behörde, nicht materiell rechtskräftig, sondern nur rechtsbeständig. Sie entfalte daher eine geringere Bindungswirkung als Rechtsmittelentscheide und könne unter gewissen Voraussetzungen inhaltlich abgeändert werden (mit Hinweis auf RUCH, in: Praxiskommentar RPG, 2020, Art. 22 N. 28). In der Tat wird in Lehre und Rechtsprechung überwiegend (aber nicht einhellig) zwischen der materiellen Rechtskraft von Rechtsmittelentscheiden und der Rechtsbeständigkeit erstinstanzlicher Verfügungen differenziert (vgl. zum Streitstand MARTIN TANNER, Wiedererwägung, Revision von ursprünglich fehlerhaften und Anpassung von nachträglich fehlerhaft gewordenen Verfügungen, 2001, Rz. 69 ff, S. 38 ff. mit Hinweisen). Vorliegend braucht aber auf diese Frage nicht näher eingegangen zu werden: Zum einen ist es, wie aufgezeigt (oben E. 4), Sache des kantonalen Rechts, die Bindungswirkung von Baubewilligungen festzulegen, die gestützt auf kantonales Recht ergehen; zum anderen wurde die Verfügung der Baukommission vom 14. Mai 2019 durch den Beschwerdeentscheid des Stadtrats vom

7. Oktober 2019 bestätigt; insoweit liegt ein Rechtsmittelentscheid vor. Die Beschwerdeführerinnen legen nicht dar, inwiefern es willkürlich sei, derartigen Entscheiden materielle Rechtskraft zuzusprechen. Ihr Hinweis auf Art. 50 Abs. 1 Ziff. 1 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) ist unbehelflich: Diese Bestimmung betrifft geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben, die im vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu behandeln sind, d.h. sie setzt eine Änderung gegenüber dem früheren, bereits beurteilten Baugesuch voraus. Vorliegend ist jedoch gerade umstritten, ob über die nachgesuchte Projektänderung (Windschutzverglasung) bereits rechtskräftig entschieden worden ist.

### **E. 5.3**

In Bezug auf die Frage, ob eine abgeurteilte Sache vorliegt, erwog die Vorinstanz was folgt: Gemäss Dispositiv des Bauentscheids vom 14. Mai 2019 seien "die offenen Dachterrassen [...] vor Baubeginn mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Dachterrassen dürfen nicht verglast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) grundbuchamtlich sicherzustellen" gewesen. Dass die Auflage der Sicherstellung offener Dachterrassen dienen solle, spricht nach der Vorinstanz eher für ein Verbot von Windschutzverglasungen. Weil das Dispositiv diesbezüglich für die Vorinstanz aber nicht ohne Weiteres klar war, griff sie auf die Begründung des Entscheids vom 14. Mai 2019 zurück. Dort habe die Baubewilligungsbehörde ausgeführt, die Fassadenöffnungen seien mit "Nicht-Befensterung" beschrieben, was für sie offenbar in Bezug auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer von Bedeutung gewesen sei. Ob eine Windschutzverglasung überhaupt Auswirkungen auf die Nutzungsziffer habe, konnte nach der Vorinstanz offen bleiben. Denn in ihrer Beschwerde gegen die Baubewilligung hätten die Beschwerdeführerinnen beantragt, eventualiter bloss auf das Verbot der Vollverglasung zu verzichten. Eine Teilverglasung im Sinne einer Windschutzverglasung oder einer Absturzsicherung müsse möglich bleiben. Nach der Vorinstanz seien somit die Beschwerdeführerinnen selber davon ausgegangen, dass die Baubewilligung vom 14. Mai 2019 jegliche Verglasung (auch eine Windschutzverglasung) verbiete, wobei ihre Beschwerde gegen die Baubewilligung mit Entscheid vom 7. Oktober 2019 abgewiesen wurde, der alsdann in Rechtskraft erwuchs. Hinzu komme, so die Vorinstanz, dass die Stadt Maienfeld bereits früher, im Rahmen eines Bauabschlags für ein Vorgängerprojekt, den Hinweis angebracht hatte, "dass die Fassadenöffnungen der gedeckten Terrasse[n] [...] nicht baulich verschlossen werden [dürften], weder durch Fenster, Windschutzverglasungen o.ä." und dass "auf die Darstellung eines Bauteils in der Leibung verzichtet werden [müsste] bzw. in den Fassadenplänen [...] explizit eine Nicht-Befensterung vermerkt werden [könnte]" (vgl. angefochtenes Urteil, E. 4.3.3).

### **E. 5.4**

Die rechtliche Würdigung der Vorinstanz, wonach die Stadt Maienfeld mit Bauentscheid vom 14. Mai 2019 bzw. dem nachfolgenden Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019 bereits rechtskräftig über die Frage der Windschutzverglasung für die Dachterrassen entschieden hat, erweist sich bei dieser Ausgangslage als willkürfrei. Von Bedeutung ist namentlich, dass die Auflage gemäss Dispositiv-Ziff. I.5 der Baubewilligung vom 14. Mai 2019 ausdrücklich vorsah, die Dachterrassen dürften "nicht verglast" werden und die strittigen Fassadenöffnungen in den Baugesuchsunterlagen mit dem Vermerk "Nicht-Befensterung" versehen waren. Beide Begriffe lassen sich dem Wortlaut nach so verstehen, dass sie nicht bloss eine "Voll-", sondern auch eine "Windschutzverglasung"

erfassen. Die Begründung im Bauentscheid vom 14. Mai 2019 steht einem solchen Verständnis nicht entgegen und unter Berücksichtigung des früheren Baubewilligungsverfahrens drängt sich der von der Vorinstanz vertretene Standpunkt geradezu auf. Diesbezüglich lässt sich der Vorinstanz entgegen den Beschwerdeführerinnen auch keine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung vorwerfen. Der Baubewilligung vom 14. Mai 2019 eine Tragweite beizumessen, nach welcher die strittigen Fassadenöffnungen ohne Verglasung zu realisieren sind, ist jedenfalls vertretbar und somit nicht willkürlich im Sinne von Art. 9 BV (vgl. zum Begriff der Willkür in der Rechtsanwendung BGE 144 I 170 E. 7.3 ; 137 I 1 E. 2.4; 134 II 124 E. 4.1; je mit Hinweisen). Indem die Beschwerdeführerinnen der Stadt Maienfeld mit Projektänderungsgesuch vom 15. Januar 2020 die Bewilligung einer Windschutzverglasung beantragten, unterbreiteten sie ihr daher einen Gesichtspunkt zur Beurteilung, über dessen Gegenteil ("Nicht-Befensterung") mit dem ursprünglichen Bauentscheid vom 14. Mai 2019 bereits rechtskräftig entschieden worden war. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

## **E. 6**

Für den Fall, dass von einer abgeurteilten Sache ausgegangen werden müsse, machen die Beschwerdeführerinnen weiter geltend, die Voraussetzungen für einen Widerruf der Verfügung vom 15. Mai 2019 seien gegeben. Sie berufen sich dazu auf Art. 25 VRG/GR und legen dar, erst bei der Bauausführung hätte sich gezeigt, dass bei den Kaufinteressenten ein erhebliches Bedürfnis an einer Windschutzverglasung der Terrassen bestehe.

### **E. 6.1**

Bei dem von den Beschwerdeführerinnen angerufenen Art. 25 VRG/GR handelt es sich um eine kantonale Bestimmung, deren Anwendung das Bundesgericht als solche nicht überprüfen kann. In erster Linie käme daher eine Überprüfung der vorinstanzlichen Auslegung und Anwendung von Art. 25 VRG/GR unter dem Blickwinkel des Willkürverbots (vgl. Art. 9 BV ) in Frage, doch genügen die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführerinnen den Begründungsanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG nicht (vgl. E. 2.1 hiervor).

### **E. 6.2**

Ebensowenig ersichtlich ist gestützt auf die Darlegungen der Beschwerdeführerinnen, dass die Vorinstanz ihren verfassungsrechtlichen Anspruch auf Neubeurteilung verletzt hätte, der sich aus Art. 29 Abs. 1 BV ergibt. Voraussetzung dafür wäre, dass sich die Umstände seit dem ursprünglichen Entscheid wesentlich geändert haben oder erhebliche Tatsachen und Beweismittel namhaft gemacht werden, die im früheren Verfahren nicht bekannt waren, die früher aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht geltend gemacht werden konnten oder für deren Anrufung keine Veranlassung bestand (vgl. BGE 138 I 61 E. 4.3 S. 73; 136 II 177 E. 2.1). Inwieweit nicht schon im ursprünglichen Bewilligungsverfahren hätte antizipiert werden können, dass Kaufinteressenten möglicherweise eine Windschutzverglasung wünschen und es sich dabei um eine erhebliche Tatsache im Sinne des Anspruchs auf Neubeurteilung gemäss Art. 29 Abs. 1 BV handelt, legen die Beschwerdeführerinnen nicht dar. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal sie das Anliegen ihrer Kaufinteressenten im kantonalen Verfahren hauptsächlich noch mit den meteorologischen Verhältnissen begründet hatten. Indes machen die Beschwerdeführerinnen nicht geltend und besteht auch kein Grund zur Annahme, dass sich

die klimatischen Bedingungen in Maienfeld seit Erteilung der Baubewilligung in entscheidender Weise geändert haben. Im Ergebnis hat die Vorinstanz somit weder Art. 25 VRG/GR noch Art. 29 Abs. 1 BV verletzt.

#### **E. 7**

Die Beschwerdeführerinnen rügen weiter, die Vorinstanz habe gegen die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV verstossen. Als Eigentümerinnen seien sie in ihrem Besitzes- und Vermögensstand verfassungsrechtlich geschützt. Die Baubewilligungspflicht stelle eine Einschränkung ihres Eigentumsrechts dar. Vor dem Hintergrund der Bundesverfassung müssten die Baubewilligungspflicht und die Voraussetzungen für eine Erteilung der Baubewilligung geprüft werden. Nach dem oben Dargelegten (vgl. E. 5 hiavor) handelt es sich beim Projektänderungsgesuch vom 15. Januar 2020 um eine abgeurteilte Sache. Mit Art. 25 VRG/GR liegt eine gesetzliche Grundlage im Sinne von Art. 36 Abs. 1 BV vor, um von einer materiellen Beurteilung des Projektänderungsgesuchs abzusehen. Zu den weiteren Voraussetzungen von Art. 36 BV, namentlich des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit (vgl. Art. 36 Abs. 2 und Abs. 3 BV), äussern sich die Beschwerdeführerinnen nicht. Darauf ist nicht weiter einzugehen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG), sodass sich die Rüge einer Verletzung von Art. 26 BV ebenfalls als unbegründet erweist.

#### **E. 8**

Nach dem Dargelegten vermögen die Beschwerdeführerinnen keine willkürliche Anwendung von kantonalem Recht darzutun. Entsprechend liegt auch kein Verstoß gegen Art. 22 RPG vor (vgl. E. 4.1 hiavor). Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (vgl. E. 1.3 hiavor). Die Gerichtskosten sind von den Beschwerdeführerinnen zu tragen (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Stadt Maienfeld, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. Art. 68 Abs. 3 BGG).

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