

GR_GERICHTE PVG 2016 20 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2016_20

FR: GR_GERICHTE PVG 2016 20 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2016 20 del 13 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

b) Es stellt sich weiter die Frage, ob die Beschwerdeführer als formelle und materielle Adressaten der angefochtenen Verfügung davon berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse 20

11/20 Raumordnung PVG 2016 150 an deren gerichtlicher Überprüfung haben (Art. 50 VRG). Die Beschwerdeführerin 2 wendet ein, dass die Beschwerdeführer weder am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hätten noch ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Verfügung haben. Dass die Beschwerdeführer nicht am Verfahren vor der Vorinstanz teilnahmen, sondern die E. AG vor Erlass der angefochtenen Verfügung mit der Gemeinde korrespondierte, spielt in dieser Konstellation – kein förmliches Beschwerdeverfahren – keine Rolle, zumal die Beschwerdeführer Verfügungsadressaten waren und benachbarte Grundeigentümer sind. Ein schutzwürdiges Interesse ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht gegeben, wenn Beschwerdegründe vorgebracht werden, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird und ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (Urteil des Bundesgerichts 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E.1.4; BGE 133 II 249 E.1.3.2 und 137 II 30 E.2.2.3). Die Beschwerdeführer halten in ihrer Replik fest, dass es «vielmehr auch um die korrekte Rechtsanwendung seitens der Gemeinde respektive um die Einhaltung der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften» gehe, was als alleiniger Beschwerdegrund gerade unzulässig wäre. Bei Gutheissung der Beschwerde haben die Beschwerdeführer jedoch offensichtlich einen praktischen tatsächlichen Nutzen und somit ein schutzwürdiges Interesse, würde nämlich nach Ablauf der zweijährigen Bauvollendungsfrist die Baubewilligung von Gesetzes wegen erlöschen (VGU R 16 52 E.4a m.w.H.). Gemäss Bundesgericht wird ein besonderes Berührtsein als Erfordernis für die Beschwerdelegitimation in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (Urteil des Bundesgerichts 1C_500/2009 vom 1. Februar 2010 E.2.3). Dies ist vorliegend der Fall. Nach dem Gesagten sind die Beschwerdeführer folglich zur Beschwerdeführung berechtigt (Art. 50 VRG). Auf die von ihnen zudem frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

E. 4

a) Zunächst stellt sich die Frage, ab wann die zweijährige Bauvollendungsfrist zu laufen beginnt. Ausgangspunkt zur Beantwortung dieser Frage bildet Art. 91 Abs. 1 KRG, wonach mit Bauvorhaben begonnen werden darf, sobald die Baubewilligung vorliegt. Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG stellt auf den «zulässigen Baubeginn» ab, d.h. auf den Zeitpunkt, in dem frühestens mit dem Bau begonnen werden

11/20 Raumordnung PVG 2016 151 darf. Hätte der Gesetzgeber an die Erteilung der Baubewilligung anknüpfen wollen, unter Ausschluss von kommunalen Bestimmungen zur Kontingentierung oder saisonalen Baubeschränkungen, hätte es nahegelegen, in Abs. 2 Satz 1 dieselbe Formulierung wie in Abs. 1 zu gebrauchen («Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung»). Dafür gibt es aber auch in der Entstehungsgeschichte keine Anhaltspunkte: Der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004 zur KRG-Revision (zu Art. 96 E-KRG) lässt sich entnehmen, dass in Abs. 1 die frühere Regelung (Art. 5 Abs. 3 aKRG 1973) zugunsten des Bauherrn gelockert werden sollte, wonach mit den Bauarbeiten erst nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist begonnen werden durfte (Urteil des Bundesgerichts 2C_322/2014 vom 22. April 2015 E.4.3; VGU R 13 235 bestätigend und schützend). Dies bedeutet jedoch noch nicht, dass man die Bauherrschaft auch bezüglich des Beginns des Fristenlaufs gemäss Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG privilegieren wollte. Jedenfalls enthält die Botschaft der Regierung zu Abs. 2 keinerlei Hinweise für eine Sonderbehandlung der Bauherrschaft. Vielmehr ist anzunehmen, dass man mit der Abkehr vom Fristenlaufbeginn ab Rechtskraft den Fristenlaufbeginn an die geänderte Vorschrift von Art. 91 Abs. 1 KRG anpassen wollte, womit eben konsequenterweise der Fristenlauf grundsätzlich mit dem Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung beginnt. Andernfalls hätte – wie bereits erwähnt – die bisherige Formulierung (Beginn ab Rechtskraft der Baubewilligung) unverändert beibehalten werden müssen. Es ist folglich davon auszugehen, dass die einjährige Baufrist nach Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG nicht erst bei der Rechtskraft der Baubewilligung, sondern grundsätzlich bereits früher bei der schriftlichen Eröffnung bzw. Mitteilung der Baubewilligung an die Bauherrschaft zu laufen beginnt (vgl. dazu PVG 2014 Nr. 25 E.3c); dies allerdings unter Berücksichtigung u.a. von saisonalen Baubeschränkungen, die den «zulässigen Baubeginn» zu verschieben vermögen. Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG schreibt sodann vor, dass Bauvorhaben innert zwei Jahren «nach Baubeginn» zu vollenden sind. Mit einer systematischen Auslegung könnte man zum Schluss kommen, dass «nach Baubeginn» als fristauslösende Voraussetzung für den Beginn der zweijährigen Bauvollendungsfrist ebenfalls «seit zulässigem Baubeginn» bedeute. Vorliegend liegt jedoch eine grammatikalische Auslegung näher, weil es wiederum nahegelegen hätte (analog dem Verhältnis Art. 91 Abs. 1 mit Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG), wenn der Gesetzgeber für die zweijährige Bauvollendungsfrist die gleiche Formulierung wie für die einjährige Baufrist gebraucht hätte («seit zulässigem Baubeginn»), wenn er

11/20 Raumordnung PVG 2016 152 dies denn so gewollt hätte. Es bestehen durchaus sachliche Gründe, den fristauslösenden Zeitpunkt unterschiedlich zu normieren, zumal die beiden Fristen auch unterschiedliche Zwecke verfolgen. Nach dem Gesagten ist also festzuhalten, dass nicht das Mitteilungsdatum des Bauentscheids vom 9. November 2012 die zweijährige Bauvollendungsfrist auslöste, sondern gemäss dem Wortlaut «nach Baubeginn» der tatsächlich erfolgte Baubeginn mit den Aushubarbeiten am 21. Oktober 2013 (so auch entschieden in VGU R 15 53 E.5d, E.6b; zum Baubeginn s. auch Berner, in: Walder (Hrsg.): Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N. 94 ff. m.w.H.). Das Datum des Beginns der Aushubarbeiten, mit welchem gleichermaßen die einjährige Baufrist eingehalten worden ist, ist aktenkundig unbestritten. b) Sodann stellt sich nachfolgend die Frage, ob die winterlichen Bausperrfristen gemäss Art. 111 BG die zweijährige Bauvollendungsfrist (Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG) zu hemmen vermögen. Allfällige Bauhindernisse können nicht nur nach Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung eintreten (so wie bei Urteil des Bundesgerichts 2C_322/2014 vom 22.

April 2015 E.4.3; VGU 13 235 bestätigend und schützend), sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt. Beispielsweise kann, wie vorliegend, die zweijährige Bauvollendungsfrist ab dem 21. Oktober 2013 zu laufen beginnen, die saisonale Baubeschränkung der Gemeinde aber erst ab Dezember Wirkung entfalten. Dies bedeutet, dass die Frist zunächst läuft, dann aber stillsteht, sobald ein Bauhindernis eintritt. Es besteht diesbezüglich kein Grund, die einjährige und die zweijährige Frist nach Art. 91 Abs. 2 KRG ungleich zu behandeln. Auch für die Berechnung der zweijährigen Bauvollendungsfrist muss eine «vorbehaltlose Baufreiheit» (vgl. dazu PVG 2014 Nr. 25 E.3d) vorliegen. aa) Die Beschwerdeführer bringen vor, dass die kantonale Zweijahresfrist durch die kommunalen Sperrfristen in unzulässiger Weise gelockert werde und von einem qualifizierten Schweigen des Gesetzgebers auszugehen ist. Dieser Einwand vermag nicht zu überzeugen. Es gilt vorweg festzuhalten, dass das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung findet, wo das KRG ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG in fine). Bei der saisonalen Baueinschränkung gemäss Art. 111 BG handelt es sich nicht um eine Lockerung der zweijährigen Bauvollendungsfrist, sondern sie wird unter Berücksichtigung der lokalen Bedürfnisse und Gegebenheiten lediglich konkretisiert. Die Gleichbehandlung von Bauherrschaften im Talgebiet mit solchen in Berggebieten und insbesondere in Gemein-

11/20 Raumordnung PVG 2016 153 den mit entsprechenden Bauverböten während der Wintersaison gebietet es, dass entsprechend objektiv unterschiedliche Sachverhalte auch entsprechend unterschiedlich gehandhabt werden. Eine solch ergänzende Vorschrift sieht das KRG zwar nicht ausdrücklich vor, schliesst eine solche allerdings auch nicht aus. Angesichts der traditionell weitreichenden Autonomie der Bündner Gemeinden im Bauwesen kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das KRG öffentlich-rechtliche Bauhindernisse des kommunalen Rechts, welche die Bauvollendungsfrist für eine begrenzte Zeit zu hemmen vermögen, als ergänzende kommunale Vorschrift zulässt. Eine einheitliche Regelung von zwei Jahren ohne Berücksichtigung der Sperrfristen benachteiligt die Bauherrschaften in Berggebieten offensichtlich; dies umso mehr, als dass für eine Verlängerung einer Baubewilligung kein vorbehaltloser Anspruch besteht (Art. 91 Abs. 2 Satz 3 KRG; Kann-Vorschrift). bb) Dass eine saisonale Baueinschränkung die Bauvollendungsfrist unterbricht, lässt sich ausserdem auch aufgrund der Entstehungsgeschichte von Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG herleiten. Die im KRG 1973 (Art. 10 Abs. 4) enthalten gewesene Wendung «ohne erhebliche Unterbrechung» wurde mit «zwei Jahre» ersetzt. Unterbrechungen, welche auf kommunale Sperrfristen zurückzuführen waren, galten unter dem alten Regime nicht als Verstoss gegen Art. 10 Abs. 4 KRG 1973. Weil mit der Frist von zwei Jahren die Bauvollendung ohne wesentliche Unterbrechung konkretisiert werden sollte (vgl. Arbeitshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales [DVS] zum KRG, Kommentar zu Art. 91 Abs. 2 KRG), sind kommunale Sperrfristen nach wie vor zulässig und dürfen bei der Berechnung der Bauvollendungsfrist nicht der Bauherrschaft angelastet werden; dies umso mehr sie nicht in die Risikosphäre derselben fallen. Das Bundesgericht hat im Übrigen in Bezug auf die Bauvollendungsfrist entschieden, dass die Annahme der Verwirkung durch eine längere Unterbrechung der Bauausführung einer ausdrücklichen Grundlage im Gesetz bedarf (BGer vom 15. Dezember 1994, in: ZBl 1995, S. 517 [Steckborn]; dies allerdings in der Konstellation, wo das kantonale Recht vorschreibt, dass Bauvorhaben ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen sind und das Gesetz die Folgen einer Verletzung dieser Pflicht nicht regelt). c) Damit ist klargestellt, dass allfällige Bauhindernisse des kommunalen Rechts bei der Berechnung der

zweijährigen Bauvollendungsfrist zu berücksichtigen und mit dem KRG vereinbar sind. Dies gilt ebenfalls für behördlich verfügte privatrechtliche Bauhindernisse. Wenn also, wie vorliegend, aufgrund der durch das

11/20 Raumordnung PVG 2016 154 Bezirksgericht F. verfügten Bauverbote (vorsorgliche Massnahmen) nicht gebaut werden kann, steht die Frist auch deswegen still. Analog zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung in einem Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht (vgl. dazu VGU R 14 40 = PVG 2014 Nr. 25 E. 3e) lassen auch behördlich verfügte privatrechtliche Bauhindernisse die Bauvollendungsfrist stillstehen. Es mag zwar stimmen, dass es sich bei der zweijährigen Bauvollendungsfrist – wie von den Beschwerdeführern vorgebracht – um eine Verwirkungsfrist handelt (in diesem Sinne auch VGU R 08 93; R 16 52) und eine solche grundsätzlich weder gehemmt oder unterbrochen noch erstreckt werden kann (vgl. dazu BGE 119 II 434 E.2a; 114 V 123 E.3b; 113 V 69 E.1c; Gadola, Verjährung und Verwirkung im öffentlichen Recht, in: AJP 1/1995 S. 47 ff., insb. S. 56 ff. sowie Fn. 138 m.w.H.). Vorliegend besteht hingegen aus oben genannten Gründen Anlass genug, bei der zweijährigen Bauvollendungsfrist von diesem Grundsatz abzuweichen. d) Aus dem vorangehend Gesagten folgt, dass vorliegend gemäss der Berechnung im angefochtenen Entscheid vom 14. Juli 2016 die zweijährige Bauvollendungsfrist noch nicht abgelaufen war. Die Frist begann nach tatsächlich erfolgtem Baubeginn am 21. Oktober 2013 zu laufen. Sie stand wegen des Verfahrens R 12 182 nicht still, weil das Gericht der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt hat. Vom 22. Dezember 2013 bis zum 31. März 2014 standen die Bauarbeiten wegen der Wintersperre still, im August und September 2014 wegen des durch das Bezirksgericht F. verfügten Bauverbots. Vom 22. Dezember bis 31. März 2015 galt die Wintersperre, im ganzen Jahr 2015 das durch das Bezirksgericht F. verfügte Bauverbot. Wiederum vom 22. Dezember bis 28. März 2016 (Ostermontag) waren die Bauarbeiten wegen der Wintersperre eingestellt. Die zweijährige Bauvollendungsfrist war folglich zum Zeitpunkt des Fristerstreckungsgesuchs der Beschwerdegegnerin 2 vom 25. Mai 2016 noch nicht abgelaufen. Nur dies ist Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. R 16 50 Urteil vom 10. Januar 2017 Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist noch hängig (1C_137/2017).

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