

GR_GERICHTE R 2016 52 vom 6. Dezember 2016

GR Gerichte, 2016-12-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2016 52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_52)

FR: GR_GERICHTE R 2016 52 du 6 décembre 2016

IT: GR_GERICHTE R 2016 52 del 6 dicembre 2016

Regeste

Bauvollendungsfrist (Verlängerung) | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Gegen die ablehnende Verfügung vom 11. Juli 2016 betreffend das Gesuch vom 27. Mai 2016 gelangten die A._____ AG und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerinnen) am 7. September 2016 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Darin beantragten sie, die Verfügung des Gemeindevorstands (Dispositiv-Ziffern 1 und 2) vom 11./13. Juli 2016 sei aufzuheben, das Gesuch um Erstreckung der Bauvollendungsfrist vom 27. Mai 2016 sei gutzuheissen und die Bauvollendungsfrist sei um zehn Monate (aufgrund und unter Berücksichtigung der Wintermonate) ab rechtskräftigem Entscheid zu verlängern. Eventualiter sei die Angelegenheit mit verbindlichen gerichtlichen Anordnungen zur

- 4 - Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Die Gemeinde habe mit der angefochtenen Verfügung einen willkürlichen, pauschalen, nicht genügend abgewogenen und auf die konkrete Situation nicht zugeschnittenen Entscheid gefällt. Der begehrten Verlängerung der Bauvollendungsfristen stünden keine überwiegenden Interessen entgegen, weshalb die Gemeinde X._____ bei pflichtgemässer Ausübung des Ermessens gehalten gewesen wäre, der beantragten Verlängerung der Bauvollendungsfrist stattzugeben.

E. 6

Die Gemeinde X._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) schloss in der Vernehmlassung vom 20. September 2016 auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde. In formeller Hinsicht ersuchte sie um Abweisung des Gesuchs um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

E. 7

Mit prozessleitender Verfügung vom 21. September 2016 lehnte es der Instruktionsrichter ab, der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

E. 8

Am 14. Oktober 2016 hielten die Beschwerdeführerinnen replicando an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Schreiben vom 31. Oktober 2016 auf die Einreichung einer Duplik. Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensparteien und die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 5 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung vom

E. 11

Juli 2016, in welcher die Beschwerdegegnerin das Gesuch der A._____ AG vom 27. Mai 2016 um Verlängerung der Bauvollendungsfrist für das mit Bau- und Einspracheentscheid vom 22. August 2011 bewilligte Bauvorhaben abgelehnt hat. Gegen solche in Anwendung von Verwaltungsrecht ergangenen, individuell konkreten Entscheide, die bei keiner anderen Instanz angefochten werden können und weder nach eidgenössischem noch nach kantonalem Recht endgültig sind, kann gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG, BR 370.100) beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Als formelle und materielle Adressaten der angefochtenen Verfügung sind die Beschwerdeführerinnen davon überdies berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren gerichtlicher Überprüfung. Sie sind folglich zur Beschwerdeführung berechtigt (Art. 50 VRG). Auf die von ihnen zum frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten, soweit sich die darin gestellten Begehren als zulässig erweisen. b) Mit Schreiben vom 27. Mai 2016 beantragte die A._____ AG, die Frist zur Vollendung des bewilligten Bauvorhabens um sieben Monate zu verlängern (Beilagen der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 14). Dieses Gesuch wies die Beschwerdegegnerin in der angefochtenen Verfügung ab. Würde der in der Beschwerdeschrift vom 7. September 2016 begehrten Erstreckung der Bauvollendungsfrist um zehn Monate stattgeben, so ginge das Verwaltungsgericht insoweit über das ursprüngliche Gesuch hinaus, als es die Bauvollendungsfrist nicht um sieben, sondern um zehn Monate verlängern würde. Die Beschwerdeführerinnen erachten die beiden Be-

- 6 - gehen gleichwohl als gleichwertig, da aufgrund der derzeitigen Temperatur- und Schneeverhältnisse im Unterschied zur ursprünglich im Raum stehenden Bauperiode während Monaten keine Bauarbeiten ausgeführt werden könnten. Der Sinn des ursprünglichen Rechtsbegehrens, nämlich eine Erstreckung der Bauvollendungsfrist für sieben Monate ab dem Zeitpunkt, ab welchem Bauarbeiten ausgeführt werden könnten, bliebe somit unverändert. Ob dieser Betrachtungsweise gefolgt werden kann, erscheint vor dem Hintergrund von Art. 51 Abs. 2 VRG zweifelhaft. Letztlich kann diese Frage aber dahingestellt bleiben, da sich die Beschwerde – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – ohnehin als unbegründet erweist. Unter diesen Umständen erscheint es vertretbar, auch insoweit auf die Beschwerde vom 7. September 2016 einzutreten, als darin in zumindest formaler Ausdehnung des ursprünglichen Gesuchs eine Bauvollendungsfristerstreckung von zehn Monaten beantragt wird. Auf die Beschwerde ist folglich gesamthaft einzutreten. 2. a) Streitig und nachfolgend zu prüfen ist, ob die Beschwerdegegnerin das Gesuch vom 27. Mai 2016 hätte gutheissen und die Bauvollendungsfrist für das auf dem Grundstück Nr. 2793 bewilligte Bauvorhaben hätte verlängern müssen. Die Beschwerdeführerinnen bringen diesbezüglich im Wesentlichen vor, Art. 91 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) wolle laut der Botschaft zum KRG eine langandauernde Verunstaltung des Landschaftsbildes bzw. ein allfälliges durch die unvollendete Baute oder Anlage geschaffenes Gefahrenpotential verhindern. Von einer Verunstaltung des Landschaftsbildes könne vorliegend aufgrund des fortgeschrittenen Baustadiums keine Rede sein; geschweige denn bestehe ein Gefahrenpotential. Art. 91

Abs. 2 KRG müsse ausserdem im Zusammenhang mit Art. 82 KRG betrachtet werden. Laut jener Bestimmung könnten nach einer Interessenabwägung Ausnahmen gewährt werden, wenn andernfalls eine unzumutbare Härte für den Gesuchsteller eintreten würde, was bei der Eigentümerin und

- 7 - Bauherrin bzw. den heutigen Beschwerdeführerinnen der Fall sei. Um das Projekt vollenden zu können, sei die Baubehörde um eine Frister- stre- ckung bis Ende Dezember 2016 ersucht worden. Eine Erstreckung um sechs Monate ab dem 30. Juni 2016 sei angesichts der Umstände, so et- wa aufgrund der nur kurzen und erstmaligen Frister- streckung für die Zweitwohnung und angesichts des fortgeschrittenen Baustadiums, zu- mutbar. Mit Schreiben vom 2. Juni 2016 sei den Beschwerdeführerinnen überdies mitgeteilt worden, der Entscheid der Baubehörde über die er- suchte Erstreckung werde vertagt und über das Erstreckungsgesuch wer- de unter Berücksichtigung der Entwicklung bis zu jenem Zeitpunkt Ende Juni 2016 entschieden. Im Vertrauen auf diese Mitteilung hätten die Be- schwerdeführerinnen alle Auflagen der Gemeinde erfüllt. Dennoch habe die Beschwerdegegnerin sich geweigert, die Frist für die Bauvollendung bis Ende 2016 zu verlängern. Damit habe sie einen willkürlichen, pau- schalen, nicht genügend abgewogenen und auf die konkrete Situation un- zureichend zugeschnittenen Entscheid gefällt, der durch das Verwal- tungsgesicht zu korrigieren sei. b) Dieser Argumentation hält die Beschwerdegegnerin entgegen, sich be- reits im Sommer 2015 wegen verschiedenen Bauunterbrüchen veranlasst gesehen zu haben, der A._____ AG für die Vollendung des Bauvorha- bens eine letzte, nicht erstreckbare Frist bis zum 30. Juni 2016 zu setzen. Diese Fristansetzung sei für die Vollendung beider Häuser erfolgt und sei von der Bauherrschaft nicht beanstandet worden. Im Gegenteil habe sich die Rechtsvertreterin für die gewährte Frister- streckung ausdrücklich be- dankt. Bereits aus diesem Grunde bleibe kein Raum für eine weitere Fris- ter- streckung. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Baufreigabe für das Haus A erst für Frühjahr 2014 erteilt worden sei. Ganz abgesehen davon, dass die Bauherrschaft bereits im 2012 mit dem Bau des Hauses A begonnen habe, werde in der die Kontingentierung und Baufreigabe betreffenden Auflage des Bau- und Einspracheent-

- 8 - scheid vom 1. September 2011 klargestellt, dass aufgrund der klimati- schen Verhältnisse als Baubeginn der 1. Mai zu gelten habe. Wenn im erwähnten Entscheid die Baufreigabe für das Jahr 2014 erteilt worden sei, dann sei damit für den möglichen Baubeginn für das der Kontingentierung unterliegende zweite Haus jedenfalls kein Datum nach dem 1. Mai 2014 gemeint. So gesehen stelle eben bereits die am 25. August 2015 neu an- gesetzte Frist eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist dar. Die Bau- herrschaft habe unter diesen Umständen und aufgrund der Tatsache, dass sie wiederholt zur Aufnahme der Bauarbeiten angehalten und auf die möglichen Konsequenzen des schleppenden Baufortschritts aufmerk- sam gemacht worden sei, nicht mehr in guten Treuen erwarten können, dass die Frist für die Fertigstellung des bewilligten Bauvorhabens noch- mals um ein halbes Jahr erstreckt würde. Einer solchen Verlängerung stünden insbesondere auch gewichtige öffentliche Interessen entgegen. In der Zwischenzeit sei die Zweitwohnungsinitiative (Art. 75 und Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) angenommen worden und das Bundesgesetz über Zweitwoh- nungen (ZWG; SR 702) in Kraft getreten, welche beide die Erstellung neuer Zweitwohnungen verböten. Die geltend gemachten privaten In- teressen vermöchten nicht gegen diese gewichtigen öffentlichen Interes- sen aufzukommen. Die

Beschwerdeführerinnen hätten sich fast mutwillig in die heutige Situation hineinmanövriert. Ihren eigenen Angaben zufolge habe die Bauherrschaft nämlich erst Ende April und zum Teil erst Mitte Mai 2016 die Detailprojektierung in Angriff genommen. Das Bauprogramm sei der Behörde sogar erst am 30. Mai 2016 unterbreitet worden. Dieses Vorgehen sei in keiner Weise vereinbar mit der für 30. Juni 2016 gesetz- ten Frist, welche von der Bauherrschaft akzeptiert und von der Beschwer- degegnerin als nicht erstreckbar qualifiziert worden sei. 3. Gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG erlöschen Baubewilligungen und BAB- Baubewilligungen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit

- 9 - zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zu- ständige Behörde kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin ange- messen verlängern. Diese unter dem Marginale Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung stehende Regelung gehört zum for- mellen Baurecht. Als solche gelangt sie gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG unmittelbar zur Anwendung und geht kommunalen Vorschriften vor, sofern diese nicht über die kantonalen Vorgaben hinausgehen (Urteil des Bundesgerichts 1C_322/2014 vom 22. April 2015 E.4.3; PVG 2014 Nr. 10). Dass im Baugesetz der Beschwerdegegnerin sowie den zugehö- rigen Ausführungsbestimmungen eine kürzere Bauvollendungsfrist vorge- sehen ist, wird von den Parteien nicht geltend gemacht und ist nicht er- sichtlich. Ob die Beschwerdegegnerin gehalten gewesen wäre, die Frist für die Vollendung des mit Bau- und Einspracheentscheid der Beschwer- degegnerin vom 22. August 2011 bewilligten Bauvorhabens über den 30. Juni 2016 hinaus zu erstrecken, beurteilt sich folglich nach Art. 91 Abs. 2 KRG. 4. a) Das Verwaltungsgericht hat bereits mit Urteil R 08 93 vom 10. März 2009 entschieden, dass der Wortlaut der fraglichen Regelung insoweit zu eng gefasst ist, als darin das Erlöschen der Baubewilligung infolge Fristab- laufs nur für den Baubeginn explizit vorgesehen wird. Dieselbe Verwir- kungsfolge gilt rechtsprechungsgemäss aber ebenfalls für die verspätete Bauvollendung, wie dies Art. 10 Abs. 4 des alten KRG 1973 ausdrücklich statuierte, der im Rahmen der KRG-Revision von 2004 hinsichtlich der Bauvollendungsfrist konkretisiert, im Übrigen jedoch unverändert über- nommen wurde (Heft Nr. 3/2004-2005, S. 366; vgl. Arbeitshilfe des De- partements für Volkswirtschaft und Soziales [DVS] zum KRG, Kommentar zu Art. 91 Abs. 2 KRG). Die Wichtigkeit einer derartigen Begrenzung der Geltungsdauer der Baubewilligung folgt zum einen aus der faktischen Bedeutung von Bauprojekten, zum anderen aus der Kurzlebigkeit von

- 10 - Sachverhalt und Rechtsordnung. Die zweijährige Bauvollendungsfrist dient insofern der Rechtssicherheit und erleichtert Gesetzesrevisionen (Urteil R 08 93 vom 10. März 2009 E.1). Läuft sie ab, erlischt die Baube- willigung von Gesetzes wegen. Will ein Bauherr das in Frage stehende Bauvorhaben nach dem Ablauf der Bauvollendungsfrist dennoch realisie- ren, muss er ein neues Baugesuch einreichen, über welches die Bau- behörde auf der Grundlage der dazumal geltenden Regelungen zu ent- scheiden hat (vgl. Arbeitshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales [DVS] zum KRG, Kommentar zu Art. 91 Abs. 2 KRG). b) Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die zweijährige Bauvollen- dungsfrist freilich auf begründetes Gesuch hin verlängern (Art. 91 Abs. 2 KRG). Der Verlängerungsentscheid muss nicht vor Ablauf der zweijähri- gen Bauvollendungsfrist gefällt werden. Bei rechtzeitiger Einbringung ei- nes Verlängerungsgesuch wird der Fristablauf bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt (BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N. 99). Fraglich ist, ob eine einmal verlängerte Frist abermals er- streckt werden kann. Der Wortlaut von Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG schliesst ein solches

Vorgehen nicht aus, schreibt es aber auch nicht vor. Der Entscheid darüber ist folglich, wie bei der erstmaligen Verlängerung der Bauvollendungsfrist, der zuständigen Baubewilligungsbehörde anheimgestellt. Insofern bietet Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG bereits die Möglichkeit, die Bauvollendungsfrist in Abweichung von der im Normalfall geltenden Regelung festzulegen, um unverhältnismässige Härten zu vermeiden. Die fragliche Regelung beinhaltet demnach eine gesetzliche Konkretisierung des allgemeinen Ausnahmetatbestands von Art. 82 KRG, weshalb sie diesem als *lex specialis* vorgeht. aa) Ersucht ein Bauherr um Verlängerung der zweijährigen Bauvollendungsfrist, hat die Baubehörde deshalb vorderhand zu prüfen, ob tatsächlich ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, die ein Abweichen von der ge-

- 11 - setzlichen Bauvollendungsfrist rechtfertigen. Naturgemäss ist davon nur in wirklichen Ausnahmefällen auszugehen (vgl. TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl., Bern 2009, § 44 N. 49; BERNER, in: WALDER [Hrsg.], Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, S. 374). In Betracht fallen dabei objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, technische Situation), aber auch besondere Verhältnisse, die in der Person des Gesuchstellers begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Hingegen genügen wirtschaftliche Motive nicht, um eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist zu erwirken, da sich solche Gründe praktisch immer anführen lassen, weshalb bei deren Zulassung die zweijährige Bauvollendungsfrist im Ergebnis verlängert würde (BGE 117 Ia 141 E.4; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 23 N. 4). Kommt eine Baubehörde in Würdigung der massgeblichen Umstände des Einzelfalls zum Schluss, es läge eine Ausnahmesituation vor, so kann sie die Bauvollendungsfrist angemessen erstrecken, wenn die Einhaltung der zweijährigen Bauvollendungsfrist für die betroffene Bauherrschaft eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und dadurch keine überwiegenden öffentlichen sowie privaten Interessen verletzt werden. Hierfür hat die Baubehörde alle sachdienlichen und -erheblichen Interessen zu ermitteln, zu bewerten und sorgfältig gegeneinander abzuwägen (Urteil des Verwaltungsgerichts R 08 93 vom 10. März 2009 E.1). bb) Dabei hat sie als Rechtsfrage zu beurteilen, ob eine Ausnahmesituation vorliegt (BERNER, a.a.O., S. 384). Ist dies zu bejahen, so liegt es im Ermessen der Baubehörde, der begehrten Erstreckung der Bauvollendungsfrist stattzugeben. Diesen Ermessensentscheid prüft das Verwaltungsgericht nur mit Zurückhaltung. Es schreitet nur ein, wenn die Baubehörde grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, Tatsachen berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die

- 12 - hätten miteinbezogen werden müssen. In derartige Ermessensentscheide wird ferner eingegriffen, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (Art. 51 Abs. 1 lit. a VRG). Die Kognition des Verwaltungsgerichtes beschränkt sich damit praktisch auf eine Willkürprüfung. Es liegt demnach noch keine Unrichtigkeit vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht fällt, und zwar selbst wenn diese als angemessener erschiene als die von der Baubehörde gewählte (Urteil des Verwaltungsgerichts R 08 93 vom 10. März 2009 E.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, N. 442). Von diesem gerichtlichen Prüfungsmassstab ausgehend ist anschliessend zu untersuchen, ob sich der angefochtene Entscheid als rechtmässig erweist. 5. a) In der angefochtenen Verfügung erwog die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen, sich bereits am 25. August 2015 wegen

verschiedener unmo- tivierter Bauunterbrüchen veranlasst gesehen zu haben, der A. _____ AG als Bauherrin eine "letzte, nicht erstreckbare Frist bis 30. Juni 2016" an- zusetzen, mit der Androhung, dass ansonsten die definitive Baueinstel- lung und die Anordnung der Entfernung der unvollendeten Bauteile und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in Erwägung gezo- gen werde. Diese Fristansetzung sei für die Vollendung beider Häuser er- folgt und nicht beanstandet worden. Im Gegenteil habe sich die Rechts- vertreterin der Beschwerdeführerinnen dafür noch ausdrücklich bedankt. Schon deswegen bleibe kein Raum für eine nochmalige Fristerstreckung. Daran ändere auch nichts, dass die Baufreigabe für Haus A erst für Früh- jahr 2014 erteilt worden sei. Abgesehen davon, dass die Bauherrschaft bereits im 2012 mit dem Bau des fraglichen Hauses begonnen habe, werde in der die Kontingentierung und Baufreigabe betreffenden Auflage des Bau- und Einspracheentscheid vom 1. September 2011 klarge- stellt, dass als Baubeginn der 1. Mai zu gelten habe. Sei im erwähnten Entscheid die Baufreigabe für 2014 erteilt worden, sei damit für den mög-

- 13 - lichen Baubeginn für Haus A jedenfalls kein Datum nach dem 1. Mai 2014 gemeint gewesen. So gesehen stelle bereits die mit Schreiben vom 25. August 2015 neu und angemessen angesetzte Frist bis 30. Juni 2016 eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist dar. Die Bauherrschaft habe nicht mehr in guten Treuen erwarten können, dass ihr die Frist nochmals um ein ganzes halbes Jahr erstreckt werde. Einer weiteren Verlängerung stünden auch gewichtige öffentliche Interessen entgegen (Änderung der massgebenden rechtlichen Verhältnisse wie Zweitwohnungsinitiative und Zweitwohnungsgesetz). Diese verböten die Erstellung neuer Zweitwoh- nungen. Das öffentliche Interesse bestehe darin, die Anwendung des ak- tuellen gesetzlichen Verbots zum Bau neuer Zweitwohnungen nicht durch wiederholte Baubewilligungsverlängerungen auszuhebeln. Das Bau- grundstück sei nach wie vor eine unvollendete Baustelle und gebe ein für das Dorfbild unvorteilhaftes und auch für die Nachbarn störendes Bild ab. Deren durch Leitungsverlegung und Ablagerung von Aushub beanspruch- tes Kulturland sei nicht, wie verschiedentlich gefordert, wieder in den ur- sprünglichen Zustand versetzt worden. Fenster und Türen seien nicht eingebaut, die Fassaden nicht isoliert und fertig gestellt, das Dach nicht eingedeckt, das Gebäude sei nach wie vor eingerüstet und die Umgebung sei nicht fertig gestellt. Es existiere kein Innenausbau, die Gebäude seien nicht nutzbar. Seit Ende Mai 2016 seien nur sehr geringfügige Aktivitäten durch einzelne wenige Bauarbeiter oder Handwerker erfolgt. Hier liege weder die Fähigkeit noch der unbedingte Wille vor, das Bauvorhaben gemäss dem am 30. Mai 2016 abgegebenen Bauprogramm per Ende August 2016 (Abschluss nach aussen) respektive per Ende Dezember 2016 (Abschluss der Bauarbeiten als Ganzes) fertigzustellen. Entweder fehle es der Bauherrschaft an den finanziellen Mitteln oder am Willen zur zeitigen Fertigstellung. Die auf der Bauparzelle eingetragenen Bauhand- werkerpfandrechte bestätigten dies. Zwar seien die provisorischen An- schlussgebühren bezahlt, doch dies vermöge am Ergebnis nichts zu än- dern. Zudem sei die gewährte Frist bis Ende Juni 2016 auch als nicht er-

- 14 - streckbar bezeichnet worden. Das Gesuch um Verlängerung der Vollen- dungsfrist sei deshalb abzuweisen, was zur Folge habe, dass die Baube- willigung für beide Häuser erlösche. Der vorliegende Entscheid müsse nicht zwangsläufig zu einer Beseitigung der beiden im Rohbau erstellten Häuser führen. Möglich dürfte wohl deren Nutzung als Erstwohnungen sein, wenn die Beschwerdeführerinnen ein entsprechendes Baugesuch stellen würden. b) Diese Beurteilung stützt sich auf den Bau- und Einspracheentscheid vom

22. August 2011, einschliesslich des diesem zugrundeliegenden Bau- Abänderungsgesuchs, die seither zwischen den Parteien in dieser Angelegenheit geführte Korrespondenz (Beilagen der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 1-17 und 19) und eine Fotodokumentation, welche den Stand des interessierenden Bauvorhabens per Juli 2016 wiedergibt (Bg-act. 18). Im Beschwerdeverfahren haben die Beschwerdeführerinnen ausserdem weitere Unterlagen eingereicht (Beilagen der Beschwerdeführerinnen [Bf- act.] 1-21), insbesondere diverse Aufnahmen zur gegenwärtigen Bausituation (Bf- act. 11). Aus diesen Unterlagen geht hervor, dass die beiden bewilligten Einfamilienhäuser noch nicht fertiggestellt sind. So fehlen etwa Fenster und Türen. Die Gebäude sind noch eingerüstet und die Fassadengestaltung ist noch nicht abgeschlossen. Der Innenausbau, die Erdsondenbohrung und die anschliessende Instandsetzung der Umgebung stehen noch aus. Die Beschwerdeführerinnen veranschlagen für diese sowie weitere, noch ausstehende Bauarbeiten bei guten Witterungsverhältnissen eine Bauzeit von sechs Monaten (Bf-act. 18, 21). Damit ist ausgewiesen, dass es sich beim interessierenden Bauvorhaben um eine unvollendete Baute handelt. Bei dieser Sachlage lässt ein Augenschein auf dem in Frage stehenden Baugrundstück keine neuen rechtserheblichen Erkenntnisse erwarten. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführerinnen ist deshalb in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen (vgl. dazu BGE 134 I 140 E.5.3, 130 III 591 E.5.4). Soweit die Be-

- 15 - schwerdeführerinnen das Gericht im Weiteren ersuchen, C._____ und D._____ als Zeugen einzuvernehmen, ist einzuräumen, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführerinnen im angefochtenen Entscheid vorhält, das durch die Leitungsverlegung und Ablagerung von Aushub beanspruchte Kulturland nicht, wie verschiedentlich gefordert, in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt zu haben. Dadurch soll indessen nicht ein Fehlverhalten der Beschwerdeführerinnen belegt werden, sondern dargelegt werden, dass sich das Baugrundstück nach wie vor als unvollendete Baustelle präsentiert, die das Dorfbild beeinträchtigt. Diese Aussage trifft ungeachtet dessen zu, ob der Gemeindeschreiber im Juni 2016 vorderhand auf die Wiederherstellung des Kulturlandes verzichtet hat oder nicht. Es ist deshalb nicht erforderlich, durch die Einvernahme der als Zeugen aufgerufenen Personen zu ermitteln, ob den Beschwerdeführerinnen insofern ein pflichtwidriges Verhalten anzulasten ist. Die entsprechenden Beweisanträge sind daher abzuweisen. Dass die Beschwerdegegnerin den rechtserheblichen Sachverhalt im Übrigen hinreichend abgeklärt hat, bestreiten die Beschwerdeführerinnen nicht. Eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes ist denn auch nicht erkennbar (Art. 11 VRG). Aufgrund der vorliegenden Beweismittel ist nachfolgend demnach zu untersuchen, ob die Beschwerdegegnerin das Gesuch der A._____ AG vom 27. Mai 2016 um Erstreckung der Bauvollendungsfrist im angefochtenen Entscheid zu Recht abgewiesen hat. c) Diesbezüglich hat die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse bejaht und die für die begehrte Verlängerung der Bauvollendungsfrist massgeblichen Aspekte ermittelt, bewertet und gegeneinander abgewogen. Gestützt auf dieser Interessenabwägung hat sie eine abermalige Verlängerung der Geltungsdauer der in Frage stehenden Baubewilligung abgelehnt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sie dadurch die Grenzen des ihr zuzubilligenden Ermessensspielraums überschritten haben sollte oder sich bei ihrer Entscheidung von Motiven hat leiten lassen, die dem Zweck von Art. 91 Abs. 2 KRG nicht Rechnung tragen oder Umstände ausser Betracht gelassen hat, die sie hätte

berücksichtigen müssen. Ebenso wenig erscheint die angefochtene Ablehnung offensichtlich unbillig. Freilich ist nicht von der Hand zu weisen, dass die verweigerte Erstreckung der Bauvollendungsfrist die finanziellen Interessen der Beschwerdeführerinnen erheblich beeinträchtigen dürfte, da es in der Gemeinde X. _____, die über einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % verfügt, aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesänderungen kaum mehr möglich sein dürfte, den Neubau nicht bewirtschafteter Zweitwohnungen, wie des Hauses A, zu bewilligen. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin die gesetzliche Bauvollendungsfrist bereits am 25. August 2015 bis zum 30. Juni 2016 verlängert hat, wobei sie damals klar zum Ausdruck brachte, nicht gewillt zu sein, die Bauvollendungsfrist ein weiteres Mal zu erstrecken. Dass sie hiermit die ursprüngliche Bauvollendungsfrist für das Haus A nur um zwei Monate verlängerte, dürfte zutreffen, spielt jedoch keine Rolle. Zu beachten ist nämlich, dass am 25. August 2015 die Bauvollendungsfrist für das Haus B mit Baubeginn ab Mai 2012 bereits seit über einem Jahr abgelaufen und die Baubewilligung zumindest für das Haus B bereits erloschen war. Gleichwohl hat die Beschwerdegegnerin die Bauvollendungsfrist für das gesamte Bauvorhaben bis zum 30. Juni 2016 erstreckt. Durch diesen Entscheid hat sie den ihr zustehenden Ermessensspielraum im Interesse der Beschwerdeführerinnen voll ausgeschöpft, wenn nicht gar überschritten. Denn abgesehen davon, dass durchaus fraglich ist, ob eine solche Anordnung nach dem Ablauf der Bauvollendungsfrist für das Haus B überhaupt zulässig gewesen ist, sind keine besonderen Verhältnisse aktenkundig, welche im Sinne eines Ausnahmetatbestandes die Verlängerung der Bauvollendungsfrist erheischen hätten. So haben die Beschwerdeführerinnen die Bauverzögerung nicht mit technischen Schwierigkeiten oder der Lage des Baugrundstückes begründet. Auch die Witterungsverhält-

- 17 - nisse haben, soweit ersichtlich, nicht zu einer unerwarteten Bauverzögerung geführt. Der Bau der Einfamilienhäuser dürfte sich vielmehr verzögert haben, weil es den Beschwerdeführerinnen nicht gelang, die hierfür erforderlichen Finanzmittel zu beschaffen. Insofern ist es durchaus fraglich, ob bei der erstmaligen Fristerstreckung überhaupt eine Ausnahmesituation vorlag, die eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist zu rechtfertigen vermochte (vgl. dazu vorstehende Ausführungen in Erwägung 4b/aa). Wenn die Beschwerdegegnerin die am 25. August 2015 gewährte Verlängerung der Bauvollendungsfrist als Entgegenkommen wertet, trifft dies folglich zweifellos zu. Ebenso ist es nicht zu beanstanden, wenn sie dieser Tatsache bei ihrer Interessenabwägung im Hinblick auf eine neuerliche Verlängerung der Bauvollendungsfrist Rechnung trägt. Ohnehin erläutern die Beschwerdeführerinnen weder in ihrem Gesuch vom 27. Mai 2016 (Bg-act. 11) noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren, welche ausserordentlichen Verhältnisse eine fristgerechte Fertigstellung des Bauvorhabens bis zum 30. Juni 2016 verhindert haben. Finanzielle Schwierigkeiten sowie der mangelnde Wille, das Bauvorhaben zu vollenden, genügen hierfür nicht. Andere Gründe sind weder geltend gemacht worden noch ersichtlich, zumal sich die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerinnen im Schreiben 15. September 2015 für die gewährte Erstreckung der Bauvollendungsfrist bis zum 30. Juni 2016 ausdrücklich bedankte (Bg-act. 8), woraus zu schliessen ist, dass eine fristgerechte Fertigstellung des interessierenden Bauvorhabens im August 2015 ohne weiteres möglich gewesen wäre. Wenn die Beschwerdegegnerin vor diesem Hintergrund eine abermalige Verlängerung der Bauvollendungsfrist ablehnt hat, ist dies nicht zu beanstanden. Die verfügte Ablehnung der begehrten Verlängerung der

Bauvollendungsfrist erweist sich demnach als rechtens. 6. Soweit die Beschwerdeführerinnen im Übrigen den Vertrauensschutz anrufen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Der in Art. 9 BV verankerte

- 18 - Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person unter anderem einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Voraussetzung für eine Berufung auf den Vertrauensschutz ist, dass die betroffene Person sich berechtigterweise auf die Vertrauensgrundlage verlassen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann. Die Berufung auf Treu und Glauben scheidet sodann, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69 E.2.5.1, 131 II 627 E.6.1, Urteil des Bundesgerichts E.5.2). Die Beschwerdeführerinnen vermögen nicht aufzuzeigen, weshalb die Schreiben vom 25. August 2015 (Bg-act. 7) und 15. September 2015 (Bg-act. 9) geeignet gewesen sein sollten, eine besondere Vertrauensgrundlage zu schaffen. Die Beschwerdegegnerin hat im Schreiben vom 25. August 2015 (Bg-act. 7) eine letzte, nicht erstreckbare Frist bis 30. Juni 2016, um das in Frage stehende Bauvorhaben fertigzustellen gegeben. Damit hat sie deutlich signalisiert, nicht bereit zu sein, die Bauvollendungsfrist ein weiteres Mal zu verlängern. Daran ändert die Tatsache nichts, dass zum damaligen Zeitpunkt die Frist für die Realisierung des Hauses B noch nicht abgelaufen war, was die Beschwerdeführerinnen der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 15. September 2015 (Bg-act. 8) mitteilte. Dieses Schreiben hat die Beschwerdegegnerin am 25. September 2015 mit der Zustellung des Protokollauszugs der Sitzung vom 21. September 2015 beantwortet. Danach zeige sich der Gemeindevorstand – so denn die Fristen auch tatsächlich eingehalten würden – zufrieden mit der Erklärung der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerinnen, dass erstens die Bauarbeiten spätestens am

E. 15

Oktober 2015 wieder fortgeführt werden sollten und dass zweitens dass von der Frist zur Vollendung der Bauarbeiten bis zum 30. Juni 2016 Kenntnis genommen worden sei. Für eine Nichteinhaltung der Fristen könne die Baubehörde kein Verständnis zeigen und einer Fristerstreckung könne nicht zugestimmt werden (Bg-act. 9). Diese Aussage ist un-

- 19 - missverständlich und lässt keinen Interpretationsspielraum offen. Die von den Beschwerdeführerinnen behaupteten, anderslautenden Stellungnahmen seitens diverser Mitglieder der Baubehörde und des Bauamtes, die dem von der Beschwerdeführerinnen geplanten Vorgehen mit Wohlwollen entgegengetreten seien, sind nicht belegt (Bg-act. 11), womit dahingestellt bleiben kann, ob solche Aussagen vor dem Hintergrund des vorzitierten Protokollauszugs überhaupt geeignet wären, eine Vertrauensgrundlage der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerinnen zu begründen. Nichts anderes lässt sich sodann aus dem E-Mail vom 2. Juni 2016 ableiten (Beilagen der Beschwerdeführerinnen [Bf-act.] 12), das im vorliegenden Zusammenhang bereits deshalb nicht als Vertrauensgrundlage taugt, da zum damaligen Zeitpunkt eine Fertigstellung des bewilligten Bauvorhabens ausgeschlossen war. Die Aussagen der Beschwerdegegnerin im E-Mail vom 2. Juni 2016 vermochten die Beschwerdeführerinnen folglich nicht zu einem Verhalten zu veranlassen, welches sie an der fristgerechten Fertigstellung gehindert hat. Im vorliegenden Fall fehlt es demnach an einem vertrauensbegründenden Tatbestand hinsichtlich der abermaligen Verlängerung der Geltungsdauer der mit Bau- und Einspracheentscheid vom 22. August 2011 erteilten Baubewilligung. Die angefochtene

Verfügung ist folglich auch unter dem Blickwinkel von Art. 9 BV nicht zu beanstanden. 7. Aus den vorangehend Ausgeführten folgt, dass die Beschwerdegegnerin bei der Abweisung des Gesuchs der Beschwerdeführerinnen vom 27. Mai 2016 den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten und keine Tatsachen berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder Umstände ausser Betracht liess, die sie zwingend hätten berücksichtigen müssen. Ebenso wenig erweist sich die verfügte Ablehnung der Verlängerung der Bauvollendungsfrist als offensichtlich unbillig. Die angefochtene Verfügung steht demnach im Einklang mit Art. 91 Abs. 2 KRG. Soweit sich die Beschwerdeführerinnen im Übrigen auf den Vertrauens-

- 20 - schutz gemäss Art. 9 BV berufen, fehlt es bereits an einem vertrauensbe- gründenden Tatbestand, der die Beschwerdegegnerin verpflichten könn- te, die Bauvollendungsfrist in Abweichung zu Art. 91 Abs. 2 KRG aber- mals zu erstrecken. Die angefochtene Verfügung erweist sich damit als rechtmässig, was zu deren Bestätigung und zur Abweisung der dagegen er- hobenen Beschwerde führt. 8. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführerinnen als unterliegende Partei die Kosten des vorliegenden Verfahrens je zur Hälfte unter solidarischer Haftung zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin steht keine aussergerichtliche Parteientschädigung zu. Demnach erkennt das Gericht:

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