

GR_GERICHTE R 2019 27 vom 25. August 2020

GR Gerichte, 2020-08-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2019 27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_27)

FR: GR_GERICHTE R 2019 27 du 25 août 2020

IT: GR_GERICHTE R 2019 27 del 25 agosto 2020

Regeste

Frist Baubeginn (Verlängerung) - PVG 2021 Nr. 14 | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Die Kosten des Verfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und diese seien zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine angemessene Entschädigung (zzgl. MwSt.) zu bezahlen." Zur Begründung führte A._____ im Wesentlichen aus, die Fristverlängerung sei verspätet verlangt und nicht begründet worden. Die erteilte Baubewilligung sei daher vor Gesuchseinreichung erloschen und der Fristverlängerungsentscheid unrechtmässig.

- 5 -

E. 5.1

Der für die Berechnung der einjährigen Baufrist massgebliche zulässige Baubeginn richtet sich gemäss aArt. 91 Abs. 1 KRG grundsätzlich nach dem Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung. Gemäss der noch in Anwendung des aArt. 91 KRG ergangenen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung setzt der Baubeginn indes (sowohl für die Berechnung der einjährigen Baufrist wie auch der zweijährigen Bauvollendungsfrist) voraus, dass die schriftlich vorliegende Baubewilligung auch sofort ausübbar, mithin vollstreckbar ist (PVG 2014 Nr. 25 E.3d, vgl. auch PVG 2016 Nr. 20 E.4a und 4b, bestätigt durch Urteil des Bundesgerichts 1C_137/2017 vom 26. Juli 2017 E.1.6). Die Vollstreckbarkeit ist nicht gegeben, solange noch

- 19 - gewisse (rechtliche oder tatsächliche) Hindernisse im Wege stehen wie z.B. eine Kontingentierung oder Bedingungen und Auflagen, die den möglichen Baubeginn bis zu deren Eintreten bzw. deren Erfüllung hinausschieben, wobei deren Eintreten bzw. Erfüllung nicht rechtsmissbräuchlich hinausgezögert werden darf (PVG 2014 Nr. 25 E.3d mit Hinweisen). Unter dem Begriff der Vollstreckbarkeit ist somit die "vorbehaltlose Baufreiheit" nach Erhalt der Baubewilligung und Erfüllung der darin enthaltenen Zusatzbedingungen und Nebenaufgaben gemeint (PVG 2016 Nr. 50 E.4b, PVG 2014 Nr. 25 E.3d).

E. 5.2

In casu wurde der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid am 15. September 2017 mitgeteilt (Bf-act. 5, Bg1-act. 1). Der Nachtrag vom 28. November 2017 betraf eine zusätzliche, irrtümlicherweise im ursprünglichen Baubewilligungs- und Einspracheentscheid nicht erwähnte (Erst-)Wohnung im Haus H (Bf-act. 6, Bg1-act. 2). Anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren lagen bezüglich des massgeblichen Bauprojekts nicht vor, sodass die einjährige Baufrist grundsätzlich am 16. September 2017 zu laufen begann (vgl. PVG 2016 Nr. 20 E.4a).

E. 5.2.1

Zu beachten ist aber, dass sich einerseits mit Sicherheit Verzögerungen beim Baubeginn aufgrund der Auflagen in Ziff. 4, Ziff. 7 und Ziff. 13 des Baubewilligungs- und Einspracheentscheids vom 12. September 2017 (Bf- act. 5, Bg1-act. 1) ergaben. Gemäss Ziff. 4 bedurfte es der Abänderung und Einreichung angepasster Pläne bezüglich der Wohnflächen im Haus C, gemäss Ziff. 7 einer Anzeige an das kommunale Tiefbauamt mindestens drei Monate vor Baubeginn für die Umlegung und den Ausbau der Infrastrukturen der Gemeinde und gemäss Ziff. 13 der Einreichung eines Erschliessungsantrages an das Hochbauamt. Gerade die Bereitstellung der Erschliessungsinfrastruktur dürfte angesichts der Grösse des Bauvorhabens, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, zusätzlichen Organisa-

- 20 - tions- und Koordinationsbedarf (etappenweise Ausführung) und eine Abstimmung mit den Bedürfnissen der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit erfordern, so z.B. die Schaffung der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Durchführung allfälliger Leitungsverlegungen und -neuanlagen, die Notwendigkeit des zeitweisen Abstellens der Ver- und Entsorgung von Wasser- und Kanalisationsleitungen und die Gewährleistung der Zugänglichkeit zu den benachbarten Grundstücken, u.a. einer Hotelliegenschaft, während der Bauzeit inklusive Sicherung der Befahrbarkeit der Erschliessungsstrassen des Quartiers.

E. 5.2.2

Andererseits konnten bzw. mussten auch die in Art. 154 Abs. 2 Satz 1 BG festgelegten saisonalen Baubeschränkungen (Winterbausperrfrist) zu Unterbrüchen in der (allfällige bereits begonnen) Bautätigkeit bzw. zu weiteren Verzögerungen des Baubeginns führen. Demnach sind Bauarbeiten in der Zeit vom 15. Dezember bis am Osterdienstag untersagt, soweit eine Störung Dritter durch Lärm, Staub oder Gerüche usw. nicht ausgeschlossen ist. Art. 25 der Ausführungsverordnung zum BG definiert, dass keine derartige Störung vorliegt, wenn Arbeiten im Gebäudeinneren bei montierten Fenstern und Aussentüren ausgeführt werden. E contrario lässt sich ableiten, dass die Winterbausperrfrist bei allen Arbeiten im Aussenbereich zu gelten hat, jedenfalls ist nicht ersichtlich, welche Bauarbeiten im Aussenbereich keine Störungen (Lärm, Staub oder Gerüche) hervorrufen. Zwar handelt es sich bei Baufristen um Verwirkungsfristen, was jedoch nicht bedeutet, dass diese durch winterliche Bausperrfristen nicht gehemmt werden könnten (vgl. PVG 2016 Nr. 20 E.4a und 4c, Urteil des Bundesgerichts 1C_137/2017 vom 26. Juli 2017 E.1.6). Das Verwaltungsgericht entschied im zitierten Entscheid, bestätigt durch das Bundesgericht, dass kommunale Sperrfristen zulässig seien und bei der Berechnung der Bauvollendungsfrist nicht der Bauherrschaft angelastet werden dürften, insbesondere wenn sie nicht in die Risikosphäre derselben fielen (PVG 2016 Nr. 20 E.4.b/bb,

- 21 - Urteil des Bundesgerichts 1C_137/2017 vom 26. Juli 2017 E.1.6). Damit stellte es klar, dass allfällige Bauhindernisse des kommunalen Rechts bei der Berechnung der zweijährigen Bauvollendungsfrist zu berücksichtigen sind (PVG 2016 Nr. 20 E.4c, PVG 2014 Nr. 25 E.3d). Dasselbe muss auch bei der gleich zu behandelnden (vgl. dazu PVG 2016 Nr. 20 E.4b) einjährigen Baufrist gelten.

E. 5.2.3

Dies alles hat zur Folge, dass die Frist für den Baubeginn zwischen dem

E. 5.3

Gemäss aArt. 91 Abs. 2 Satz 3 KRG kann die für die Bewilligung zuständige Behörde die Baubeginn- und die Bauvollendungsfrist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass das entsprechende Fristverlängerungsgesuch der Beschwerdegegnerin 2 nicht begründet gewesen sei, weshalb die Gemeinde gar nicht habe prüfen können, ob die erforderlichen ausserordentlichen Verhältnisse vor-

- 22 - gelegen hätten. Weiter rügt sie, dass auch der angefochtene Entscheid vom 6. November 2018 nicht begründet sei.

E. 5.3.1

Weder aArt. 91 Abs. 2 KRG noch Art. 91 Abs. 2 KRG umschreiben die Voraussetzungen für eine Fristverlängerung. Dasselbe gilt für Art. 24 der kommunalen Ausführungsverordnung zum BG, der die zweimalige Möglichkeit einer jeweils einjährigen Verlängerung von bewilligten Baugesuchen vorsieht. Aufgrund der "Kann"-Formulierung ergibt sich, dass diese Bestimmungen keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubewilligung vermitteln; vielmehr liegt der entsprechende Entscheid im pflichtgemässen Ermessen der Behörde (VGU R 19 16 vom 15. April 2020 E.8, R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a und R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.4d). Diese hat dabei alle sachdienlichen Interessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen (VGU R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a mit Hinweis auf BALTHASAR HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 875 zu aArt. 88 Abs. 3 des St. Gallischen Baugesetzes [neu: Art. 148 Abs. 2], der eine dem Art. 91 Abs. 2 KRG entsprechende "Kann"-Vorschrift enthält). Eine Verlängerung ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung dann ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Baumentscheid wesentlich verändert haben (VGU R 19 16 vom 15. April 2020 E.8, R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a, R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.5). Die Kognition des Verwaltungsgerichtes (vgl. dazu Erwägung 4.1) beschränkt sich damit praktisch auf eine Willkürprüfung, d.h. das Verwaltungsgericht kann nur dann eingreifen, wenn sich der angefochtene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechts- und Verfassungsgrundsätze verstösst (VGU R 07 01 vom 27. Juni 2007 E.4).

E. 5.3.2

Zutreffend ist vorliegend, dass die Beschwerdegegnerin 2 das Verlängerungsgesuch vom 25. Oktober 2018 (Bf-act. 7, Bg1-act. 3) nicht begrün-

- 23 - dete und dass auch der angefochtene Entscheid vom 6. November 2018 (Bf-act. 3, Bg1-act. 5) keine begründenden Ausführungen zur Verlängerung der Baubeginnsfrist enthält. Zwar gilt gemäss Art. 22 VRG grundsätzlich die Begründungspflicht für behördliche Entscheide. Vorliegend ist allerdings, in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1, nicht ersichtlich, dass sich die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse und/oder die baurechtlichen Bestimmungen in der Zeitspanne zwischen dem 12. September 2017, als der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid erlassen wurde (Bf-act. 5, Bg1-act. 1), und dem 25. Oktober 2018, als das Verlängerungsgesuch eingereicht wurde (Bf-act. 7, Bg1-act. 3), wesentlich verändert hätten. Das Gericht ist deshalb der Ansicht, dass die Beschwerdegegnerin 1 nicht in Willkür verfiel, wenn sie das Verlängerungsgesuch, mit allen notwendigen Angaben inkl. Sachverhalt unter Bezugnahme auf das ursprüngliche Baugesuch sowie mit Auflagen und

Bedingungen, jedoch ohne nähere Begründung zur konkreten Fristverlängerung bewilligte (vgl. Bf-act. 3, Bg1-act. 5). Dies gilt umso mehr, als die ursprüngliche Frist für den Baubeginn, wie dargelegt (vgl. Erwägung 5.2.3), unter Berücksichtigung der Wintersperrfristen frühestens im Mai 2019 endete bzw. unter Berücksichtigung der zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen gar etwas später, mithin im Sommer 2019, geendet haben dürfte, und die gewährte Fristverlängerung bis zum 28. November 2019 den zulässigen Baubeginn somit effektiv nur um wenige Monate hinausschob. Der von der Beschwerdeführerin angeführte BGE 117 Ia 414 betrifft Ausnahmebewilligungen gemäss dem damaligen Art. 9 KRG (heute Art. 82 KRG; Gewährung von Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften bei Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, wenn keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen) und ist hier somit nicht einschlägig. Darüber hinaus ist auch bekannt, dass die einjährige Frist für den Baubeginn kurz bemessen war, weshalb sie anlässlich der Gesetzesrevision vom 25. Oktober 2018 auf zwei Jahre ausgedehnt wurde

- 24 - (Grossratsprotokoll Oktober 2018, 2/2018/2019, S. 463). Anders zu entscheiden, mithin den angefochtenen Entscheid aufzuheben und zur näheren Begründung zurückzuweisen, würde unter diesen Umständen einen formalistischen Leerlauf und eine sachlich nicht gerechtfertigte Strenge, mithin einen überspitzten Formalismus bedeuten (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_267/2007/1C_269/2007 vom 28. Februar 2008 E.10.1).

E. 5.4

Zusammenfassend kommt das Gericht zum Schluss, dass der angefochtene Entscheid vom 6. November 2018 (Bf-act. 3, Bg1-act. 5) zu schützen und die Beschwerde abzuweisen ist. 6. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG).

E. 6

Mit Vernehmlassung vom 16. Mai 2019 beantragte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Sie stellte die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin in Frage und legte zudem dar, dass die Vollstreckbarkeit der Baubewilligung frühestens nach Ostern 2018 eingetreten sei, diese also im Zeitpunkt des Verlängerungsgesuchs nicht erloschen war und der von ihr erlassene Entscheid daher korrekt sei.

E. 6.1

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.-- festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der unterliegenden Beschwerdeführerin auferlegt.

E. 6.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben

betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

- 25 -

E. 6.2.1

Vorliegend wird die Parteientschädigung dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend zu Gunsten der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 und zu Lasten der unterliegenden Beschwerdeführerin zugesprochen. Der ebenfalls obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 steht keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich tätig war.

E. 6.2.2

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 legte mit Schreiben vom 1. Juli 2019 eine Honorarnote über CHF 4'136.75 (Honoraraufwand von April bis Juli 2019 über CHF 3'726.-- [13.80 Stunden à CHF 270.--], Auslagen über CHF 115.--, MWST über CHF 295.75) ins Recht. Das Gericht erachtet den geltend gemachten Zeitaufwand angesichts der gesamten Umstände, der Schwierigkeit der Angelegenheit und des Umfangs des Verfahrens als angemessen. Die Praxis des Verwaltungsgerichts (Praxisänderung vom 5. September 2017, vgl. dazu VGU U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b, S 17 15 vom 27. September 2017 E.7b und R 18 17 vom

E. 7

Ebenfalls mit Vernehmlassung vom 16. Mai 2019 beantragte die C._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Sie bestritt die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin und führte aus, das dreizehn Monate nach Ausfertigung der Baubewilligung gestellte Fristverlängerungsgesuch sei angesichts der zu erfüllenden Auflagen und Bedingungen rechtzeitig gestellt worden.

E. 8

Mit Verfügung vom 22. Mai 2019 erteilte der Instruktionsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

E. 9

Mit Replik vom 18. Juni 2019 hielt die Beschwerdeführerin an ihren in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren und an deren Begründung fest.

E. 10

Je mit Schreiben vom 1. Juli 2019 verzichteten sowohl die Beschwerdegegnerin 1 als auch die Beschwerdegegnerin 2 auf die Einreichung einer Duplik.

E. 11

Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 bzw. vom 3. Juli 2019 reichten die Beschwerdegegnerin 2 bzw. die Beschwerdeführerin ihre Honorarnote ein.

- 6 -

E. 12

März 2019 mitgeteilt worden, weshalb die Beschwerdefrist mit Eingabe der Beschwerde am 10. April 2019 eingehalten sei. Während sich die Beschwerdegegnerin 1 zur

Beschwerdefrist nicht äusserte, wies die Beschwerdeführerin 2 darauf hin, dass die Beschwerdeführerin bereits mit einem seitens der Gemeinde an sie gerichteten Mail vom 14. November 2018 Kenntnis von der Verlängerung der Baubewilligung erhalten habe, weshalb die Beschwerdefrist zu diesem Zeitpunkt zu laufen begonnen habe und die Beschwerde verspätet sei. 2.2. Zum Zeitpunkt des Erlasses des angefochtenen Entscheids vom 6. November 2018 (Bf-act. 3, Bg1-act. 5, vgl. auch Bg1-act. 4) und bis zum 31. März 2019 galt die alte Fassung von Art. 91 KRG (nachfolgend aArt. 91 KRG). Demnach und auch nach der aktuellen Fassung dieser Gesetzesbestimmung konnte bzw. kann die für die Bewilligung zuständige Behörde die Frist für den Beginn der Bauarbeiten auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern (aArt. 91 Abs. 2 Satz 3 KRG bzw. Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG). Das alte Recht enthielt keine Bestimmung, wonach ein solcher Entscheid den Einsprechern oder Nachbarn mitzuteilen wäre; erst seit der am 1. April 2019 in Kraft getretenen Gesetzesänderung ist die Gemeinde gehalten, diesen auch allfälligen Einsprechenden bekannt zu geben (vgl. Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG).

- 8 - 2.3. Der angefochtene Verlängerungsentscheid vom 6. November 2018 (Bf-act. 3, Bg1-act. 5) wurde der Beschwerdeführerin erst auf deren Verlangen hin zugestellt. Sie war somit (ursprünglich) nicht deren Adressatin, obwohl sie als Nachbarin bezüglich des Bauprojekts grundsätzlich einsprache- bzw. beschwerdelegitimiert wäre bzw. ist (vgl. dazu Erwägung 3). Wird ihr daher ein Verlängerungsentscheid nicht mitgeteilt, liegt dies im Risikobereich der Baubehörde und der Gesuchstellerin. Kommt eine grundsätzlich einsprache- bzw. beschwerdeberechtigte Nachbarin erst nachträglich in den Besitz eines solchen Entscheids, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der (allenfalls auch informellen, vgl. dazu Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 07 1 vom 26. Juni 2007 E.1b und c) Kenntnisnahme zu laufen (so genannte hinkende Rechtskraft, vgl. dazu auch VGU R 19 16 vom 15. April 2020 E.2 und R 17 38 vom 20. März 2018 E.4b). Dieses Vorgehen entspricht – zumindest im Rahmen von nicht publizierten Baugesuchen und daraus folgender fehlender Möglichkeit einer/s Einspracheberechtigten, sich am Baubewilligungsverfahren zu beteiligen –, ständiger Rechtsprechung (VGU R 17 38 vom 20. März 2018 E.4b, R 13 129 vom 5. November 2013 E.3b, je mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1A.1/2007/1P.1/2007 vom 18. April 2007 E.2.3). Dabei kann für die Auslösung des Fristenlaufs eine mündliche oder telefonische Mitteilung bzw. eine E-Mail mit dem alleinigen Inhalt, dass eine Verlängerung der Baubewilligung gewährt worden sei, nicht genügen. Vielmehr bedarf es der Kenntnis der wesentlichen Elemente der behördlichen Anordnung und damit der Einsicht in deren massgeblichen Inhalt, was für die Beschwerdeführerin erst mit Mail vom 12. März 2019 (Bf-act. 4) möglich war. Folglich begann die für sie geltende Rechtsmittelfrist am darauf folgenden Tag, dem

E. 13

März 2019, zu laufen. Mit der Beschwerdeerhebung am 10. April 2019 ist die 30-tägige Beschwerdefrist eingehalten.

- 9 - 3. Den Rechtsschutz im Falle von Verfügungen, die sich – wie vorliegend der angefochtene Entscheid vom 6. November 2018 (Bf-act. 3, Bg1-act. 5) – auf das RPG und dessen kantonale und eidgenössische Ausführungsbestimmungen stützen, regelt Art. 33 RPG. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG muss das kantonale Recht die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gewährleisten. Damit gelten die Legitimationserfordernisse von Art. 89 i.V.m. Art. 111 des Bundesgesetzes über das

Bundesgericht (BGG; SR 173.110) auch für das kantonale Rechtsmittelverfahren nach Art. 33 RPG (vgl. AEMISEGGER/HAAG, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, Rz. 59 ff. zu Art. 33 mit weiteren Hinweisen), wobei das kantonale Recht den Kreis der Beschwerdebefugten weiter fassen kann (AEMISEGGER/HAAG, a.a.O., Art. 33 Rz. 62). Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), wer durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Im kantonalen Recht regelt Art. 50 VRG die Legitimation zur Beschwerde vor Verwaltungsgericht. Demnach ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Diese Umschreibung geht nicht über diejenige in Art. 89 Abs. 1 BGG enthaltene hinaus, weshalb bezüglich Beschwerdelegitimation im kantonalen Beschwerdeverfahren auf Art. 89 Abs. 1 i.V.m. Art. 111 Abs. 1 BGG und die dazu ergangene Rechtsprechung abgestellt werden kann.

- 10 - 3.1. Die Beschwerdeführerin legte in ihrer Beschwerde vom 10. April 2019 und in der Replik vom 18. Juni 2019 dar, dass sie als direkte Nachbarin von der Baubewilligung und deren Erstreckung mehr als jedermann betroffen und damit zur Beschwerdeerhebung berechtigt sei. Die Überprüfung der Frage, ob die Baubewilligung für die Grossüberbauung auf der Nachbarparzelle erloschen sei oder nicht, und damit der Ausgang des Fristverlängerungsverfahrens hätten Einfluss auf ihre tatsächliche und rechtliche Situation, weshalb es keine Rolle spiele, dass sie am seinerzeitigen Einspracheverfahren gegen das Bauprojekt nicht teilgenommen habe. Die Beschwerdegegnerin 1 erachtete in ihrer Vernehmlassung vom 16. Mai 2019 die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin als fraglich, ohne jedoch näher auf diese Frage einzugehen. Die Beschwerdegegnerin 2 bestritt in ihrer Vernehmlassung vom 16. Mai 2019 die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin mit der Begründung, dass diese weder am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen habe, noch Adressatin des angefochtenen Entscheids sei. Da sie zudem auch keine Einsprache gegen das ursprüngliche Bauprojekt eingereicht hatte, habe man ihr auch die Fristverlängerung nicht mitteilen müssen. Die Neuformulierung des Art. 91 Abs. 2 KRG lasse darauf schliessen, dass Nachbarn, die gegen das Bauvorhaben keine Einsprache erhoben hätten, im Verfahren betreffend Verlängerung von Baubewilligungen und Baufristen nicht beschwerdelegitimiert seien. Darüber hinaus sei die Beschwerdeführerin vom angefochtenen Entscheid nicht stärker als irgendein Dritter betroffen, weil das Dahinfallen der Baubewilligung eine Neuausschreibung des Projekts zur Folge hätte, dieses jedoch mangels Verstosses gegen das geltende Baurecht erneut bewilligt würde, die Beschwerdeführerin also aus einer blossen Neuausschreibung keinen praktischen Nutzen ziehen könnte.

- 11 - 3.2. Art. 91 KRG (in der aktuellen Fassung) regelt den Baubeginn, das Erlöschen der Baubewilligung und die Bauvollendung; gemäss dessen Abs. 2 letzter Teilsatz ist eine bewilligte Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekanntzugeben. Gemeint sind damit Personen, die gegen das Bauvorhaben ursprünglich Einsprache erhoben hatten (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat Heft Nr. 5/2018-2019, S. 444). Mit dieser seit dem 1. April 2019 in Kraft getretenen Neufassung von Art. 91 Abs. 2 KRG war nicht

grundsätzlich die Einschränkung der Beschwerdelegitimation auf Einsprechende bezweckt worden, wie die Beschwerdegegnerin 2 ausführt, jedenfalls lässt sich dies der Botschaft so nicht entnehmen (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat Heft Nr. 5/2018-2019, S. 444). Die Beschwerdelegitimation richtet sich demnach weiterhin, wie erwähnt, nach Art. 89 Abs. 1 i.V.m. Art. 111 Abs. 1 BGG. Folglich, – aber auch weil Art. 91 Abs. 2 KRG erst nach Ergehen des angefochtenen Entscheids vom 6. November 2018 in Kraft trat –, kann der Umstand, dass die Beschwerdeführerin im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren keine Einsprache bzw. Beschwerde gegen das Bauprojekt erhoben hatte, keine Rolle spielen. Vielmehr ist im Sinne von Art. 89 Abs. 1 BGG festzustellen, dass die Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Verfahren betreffend Verlängerung der Baubewilligung mangels Zustellung des Verlängerungsgesuchs bzw. mangels Einspracheverfahrens nicht teilnehmen konnte (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG) und dass sie als direkte Nachbarin vom Verlängerungsentscheid grundsätzlich besonders berührt ist (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG; vgl. dazu PVG 2016 Nr. 20 E.1b; Urteile des Bundesgerichts 1C_313/2019 vom 28. April 2020 E.2.3 und 1C_137/2017 vom 26. Juli 2017 E.1.2; BGE 140 II 214 E.2.3). Neben der spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache muss die Beschwerdeführerin auch einen praktischen Nutzen aus einer allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, d.h. ihre Si-

- 12 - tuation muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst werden können; das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde (Urteil des Bundesgerichts 1C_313/2019 vom 28. April 2020 E.2.3; BGE 142 II 451 E.3.4.1, BGE 141 II 50 E.2.1). Der Beschwerdeführerin ist darin zuzustimmen, dass die Baubewilligung im Falle einer Nichtgewährung der Verlängerung erlöschen würde (sofern keine weitere rechtzeitige Baufristverlängerung verlangt und bewilligt würde, vgl. diesbezüglich Erwägung 5.3.2). Dies heisst aber nicht, dass das Bauprojekt in diesem Fall gar nicht mehr realisiert werden könnte, sondern nur, aber immerhin, dass dieses ein neues Baubewilligungsverfahren durchlaufen müsste. Die Frage, ob eine Neuausschreibung der Beschwerdeführerin "etwas bringen" oder ob das bereits einmal bewilligte Bauprojekt in diesem Fall erneut unverändert bewilligt würde, wie die Beschwerdegegnerin 2 geltend macht, kann hier offen bleiben, zumal bereits in der Tatsache, dass bei Erlöschen der Baubewilligung nicht – zumindest nicht sofort – mit dem Bau begonnen werden kann, ein praktischer Nutzen der Beschwerdeführerin zu erblicken ist. Sie bzw. ihre Mieter hätte/n z.B. zumindest vorübergehend keine Immissionen einer Grossbaustelle zu tolerieren und könnte/n länger von einer unverbauten Aussicht profitieren. Im Gegensatz zum vorliegenden Fall waren die Bauten im Urteil des Bundesgerichts 1C_137/2017 vom 26. Juli 2017 E.1.5 (betreffend den Fall PVG 2016 Nr. 50), auf das sich die Beschwerdegegnerin 2 beruft und in dem die Beschwerdelegitimation in einer ähnlichen Konstellation verneint wurde, bereits erstellt, weshalb der Hinweis auf dieses Urteil nicht weiterführt. Dies muss vorliegend genügen, ist doch nach der Rechtsprechung ein praktischer Nutzen zu bejahen, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben in dem die Beschwerdeführerin belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (Urteil des Bundesgerichts 1C_313/2019 vom 28. April 2020 E.2.3; BGE 139 II 499 E.2.2).

- 13 - Jedenfalls kann von der Beschwerdeführerin, entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 2, nicht der Nachweis verlangt werden, dass das Bauprojekt in der

bereits bewilligten Form nicht noch einmal bewilligt werden könnte, ist dies doch eine rechtliche Frage, welche die Baubehörde bzw. im Streitfall die richterlichen Behörden zu entscheiden hätten. Damit ist auch ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG gegeben, diese ist, entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen, durch den angefochtenen Entscheid nicht nur formell, sondern auch materiell beschwert. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin ist daher zu bejahen, und auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. die Ausnahme in Erwägung 3.3). 3.3. Nicht eingetreten werden kann auf Ziff. 2 des Rechtsbegehrens der Beschwerdeführerin, nämlich auf das Begehren, es sei festzustellen, dass die Baubewilligung infolge des ungenutzten Fristablaufs erloschen sei. Nach ständiger Rechtsprechung fehlt es an einem unmittelbaren und schutzwürdigen Interesse am Erlass eines Feststellungsentscheids namentlich dann, wenn das Rechtsschutzinteresse durch ein rechtsgestaltendes Urteil gewahrt werden kann; d.h. solange ein Leistungsbegehren gestellt werden kann, bleibt für einen Feststellungsantrag kein Raum (vgl. PVG 2012 Nr. 35 E.3a; VGU S 18 84 vom 2. Dezember 2019 E.1.2.2, U 16 62 vom 15. Dezember 2016 E.2, V 14 7 vom 17. März 2015 E.4a, R 11 22 vom 27. September 2011 E.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_455/2019 vom 19. Juni 2020 E.2.4 und 2C_410/2014 vom 22. Januar 2015 E.1.2.2). Vorliegend wurde die Aufhebung des angefochtenen Entscheids beantragt; käme die Beschwerdeführerin mit diesem Hauptbegehren gemäss ihrer Ziff. 1 des Rechtsbegehrens durch, würde der angefochtene Entscheid mangels Rechtzeitigkeit des Gesuchs und/oder mangels Voraussetzungen für eine Verlängerung aufgehoben und die Verlängerung der Frist für den Baube-

- 14 - ginn verweigert. Dies hätte zur Folge, dass die Baubewilligung gemäss Art. 91 Abs. 1 Satz 1 KRG (vgl. dazu Erwägung 5) erloschen und somit auch die am 24. September 2019 bzw. am 6. Oktober 2020 gewährte 2. und 3. Fristverlängerung hinfällig wären (vgl. Einlage der Beschwerdeführerin vom 16. Oktober 2020). In der vorliegenden Konstellation, in welcher der Erlass eines rechtsgestaltenden Urteils möglich ist, besteht somit kein Rechtsschutzinteresse für einen entsprechenden Feststellungsentscheid. 3.4.

Zusammenfassend kommt das Gericht zum Schluss, dass – mit Ausnahme von Ziff. 2 des Rechtsbegehrens – auf die auch formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. 4. Streitgegenstand ist vorliegend der Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 6. November 2018 (Bf-act. 3, Bg1-act. 5), mit dem erstmals die Frist für den Baubeginn um ein Jahr, nämlich bis zum 28. November 2019, verlängert wurde. Der Entscheid wurde nicht weiter begründet, vielmehr wurden ein Grossteil der Bedingungen und Auflagen gemäss dem ursprünglichen Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 12. September 2017 (Bf-act. 5, Bg1-act. 1) wiederholt. 4.1. Die Kognition des Gerichts erstreckt sich gemäss Art. 51 VRG auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (Abs. 1 lit. a) sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (Abs. 1 lit. b). 4.2. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde vom 10. April 2019 und in der Replik 18. Juni 2019 geltend, dass die am 18. September 2017 zugestellte Baubewilligung mangels vor Baubeginn zu erfüllender Bedingungen und Auflagen sowie angesichts der sofortigen Baufreigabe am Folgetag, nämlich am 19. September 2017, zu laufen begonnen habe. Damit

- 15 - hätte die Beschwerdegegnerin 2 ihr Fristverlängerungsgesuch bis spätestens am 18. September 2018 einreichen müssen. Das Gesuch vom 25. Oktober 2018, das zudem auch nicht über die zwingend anzubringende Begründung verfüge, sei zu spät erfolgt, womit

die Baubewilligung infolge Fristablaufs verwirkt sei. Daran ändere der am 28. November 2017 seitens der Gemeinde mitgeteilte Nachtrag zur Baubewilligung nichts, und auch nicht das Argument, die bewilligten Pläne würden erst nach Eintritt der Rechtskraft verschickt. Bedingungen und Auflagen würden die Vollstreckbarkeit der Baubewilligung nur hemmen, wenn deren Erfüllung nicht rechtsmissbräuchlich hinausgezögert würden, was aber vorliegend geradezu lehrbuchmässig der Fall sei. Die angebliche Praxis der Gemeinde, Verlängerungsgesuche auch nach Ablauf der Baubewilligungsfrist zuzulassen, verstosse gegen zwingendes Recht und geltende Rechtsgrundsätze. Die in Art. 91 Abs. 2 KRG enthaltene Frist stelle eine Verwirkungsfrist dar. Nach deren Ablauf erlösche die Baubewilligung von Amtes wegen. Die Gemeinde handle willkürlich, wenn sie auf verspätet eingereichte Fristverlängerungsgesuche eintrete. Der Fristverlängerungsentscheid der Beschwerdegegnerin 1 sei rechtlich nicht haltbar und deshalb aufzuheben. Die fehlende Begründung habe zudem bewirkt, dass die Beschwerdegegnerin 1 das Gesuch gar nicht auf das Vorhandensein der erforderlichen ausserordentlichen Verhältnisse hin prüfen können. Die Ansetzung einer Notfrist sei nicht erforderlich gewesen, ein Anspruch auf eine entsprechende Rückweisung zur nachträglichen Begründung habe für die bereits damals anwaltlich vertretene Bauherrschaft mangels einer gesetzlichen Grundlage nicht bestanden. Im Übrigen komme der von der Beschwerdegegnerin 1 herangezogene Hinweis auf Art. 154 Abs. 2 BG, wonach Bauarbeiten, die erhebliche Störungen Dritter mit sich bringen, zwischen dem 15. Dezember und Osterdienstag untersagt seien, nicht zum Zug, weil mit allenfalls störenden Bauarbeiten im Frühherbst hätte begonnen werden können.

- 16 - 4.3. Die Beschwerdegegnerin 1 verwies in ihrer Vernehmlassung vom 16. Mai 2019 auf die frühere Fassung von Art. 91 Abs. 1 KRG und auf Art. 24 der Ausführungsverordnung zum BG. Demnach könnten bewilligte Baugesuche bezogen auf den Zeitpunkt des zulässigen Baubeginns zweimal jeweils um ein Jahr verlängert werden, weshalb sogar abgelaufene Baubewilligungen verlängert würden, wobei die Verlängerung dann kein ganzes Jahr beitragen könne. Die gegenteilige Angabe in Ziff. 14 lit. c der Baubewilligung (Erlöschen der Baubewilligung, wenn mit dem Bau nicht innert eines Jahres nach Rechtskraft begonnen wird) und die Verlängerung bis zum 28. November 2019 könnten fragwürdig erscheinen, wenn man strikt auf die schriftliche Baubewilligung abstellen würde. Doch selbst dann wären die Einwendungen der Beschwerdeführerin verfrüht, da die verlängerte Baubewilligung bis zum 15. September 2019 gültig wäre und noch einmal um ein Jahr verlängert werden könnte. Zu beachten sei, dass die Pläne erst nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung versendet würden und dass die Baubewilligung Auflagen enthalte (z.B. Ziff. 7 und Ziff. 13), die den Baubeginn hinausschieben würden. Die effektive Vollstreckbarkeit der Baubewilligung sei frühestens am Osterdienstag 2018 eingetreten (Art. 154 Abs. 2 BG), weshalb die Baubewilligung zum Zeitpunkt des Verlängerungsgesuchs noch nicht erloschen gewesen sei. Im Übrigen müsse das Verlängerungsgesuch erst dann eine Begründung enthalten, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen wesentlich verändert hätten, was hier nicht der Fall sei. 4.4. Die Beschwerdegegnerin 2 führte in ihrer Vernehmlassung vom 16. Mai 2019 aus, gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung setze der Fristbeginn eine "vorbehaltlose Baufreiheit" voraus. Eine solche habe zum Zeitpunkt ihrer Gesuchstellung noch nicht vorgelegen, weshalb die Frist ohne Weiteres eingehalten sei. Gemäss der erteilten Baubewilligung hätten, entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin, verschiedene

- 17 - Bedingungen und Auflagen erfüllt werden müssen, woran auch Ziff. 14 lit. b der Baubewilligung (zum Baubeginn) nichts ändere, zumal dieser die besonderen Bestimmungen von Ziff. 1-13 vorgehen würden. Die Frist habe frühestens mit Einreichung des Energienachweises begonnen, der bis dato nicht beigebracht worden sei, dessen Erstellung aber im konkreten Fall angesichts der Grösse des Bauobjekts eine gewisse Zeit erfordere. Wenn die Bauherrschaft dreizehn Monate nach Erteilung der Baubewilligung um eine Fristverlängerung nachgesucht habe, könne ihr nicht vorgeworfen werden, sie habe den Eintritt der Baufreiheit in rechtsmissbräuchlicher Weise hinausgezögert. Das Gesuch sei rechtzeitig gestellt worden, und die Baubewilligung sei zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung nicht verwirkt gewesen. Damit müsse nicht entschieden werden, ob die Praxis der Gemeinde, die eine Verlängerung auch nach Ablauf der einjährigen Frist zulassen solle, widerrechtlich sei oder nicht. Im Übrigen habe die Gemeinde nicht, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, von Amtes wegen eine Verlängerung bewilligt, und der Umstand, dass der Entscheid keine Begründung enthalte, sei gängige Praxis, zumal die Erfahrung gezeigt habe, dass die einjährige Baufrist in der Regel zu kurz sei, weshalb diese mit der Gesetzesänderung von Art. 91 KRG im Jahre 2018 auf zwei Jahre verlängert worden sei. Wäre die Beschwerdegegnerin 1 der Ansicht gewesen, dass das Gesuch eine konkrete Begründung aufweisen müsse, hätte sie es ihr mit einer Nachfrist zur Begründung zurückweisen müssen und nicht abweisen dürfen. 5. Wie bereits in Erwägung 3.2 erwähnt, wurde Art. 91 KRG mit Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu formuliert (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 5/2018-2019, S. 444). Zu dieser konkreten Gesetzesänderung enthält das KRG keine Übergangsbestimmung (vgl. Art. 108a und Art. 108b KRG). In analoger Anwendung von Art. 89 Abs. 2 KRG, wonach Baugesuche nach dem Recht beurteilt werden, das zur Zeit

- 18 - des Entscheids gilt, ist auf die Frage der Fristverlängerung Art. 91 KRG in der ursprünglichen Fassung (aArt. 91 KRG) anzuwenden. Dies gilt umso mehr, als nicht nur das Fristverlängerungsgesuch noch vor Inkrafttreten der neuen Version von Art. 91 KRG am 1. April 2019 gestellt, sondern auch der vorliegend angefochtene Entscheid vom 6. November 2018 davor erlassen wurde (Bf-act. 3, Bg1-act. 5). aArt. 91 KRG lautete folgendermassen: "Abs. 1: Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren. Abs. 2: Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. Abs. 3: Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen."

E. 15

Dezember 2018 + einen Monat nach dem 23. April 2019 = zwölf Monate) frühestens im Mai 2019 abgelaufen. Kommen dann zusätzliche Verzögerungen im Zusammenhang mit den im Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 12. September 2017 gemachten Auflagen hinzu, ergibt sich in jedem Fall, dass das am 25. Oktober 2018 gestellte Verlängerungsgesuch der Beschwerdegegnerin 2 (Bf-act. 7) nicht verspätet eingereicht wurde. Unter diesen Umständen kann der Beschwerdegegnerin 2, entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin, auch kein rechtsmissbräuchliches Zuwarten vorgeworfen werden.

E. 18

September 2019 E.9.2.1) geht gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV; BR 310.250]) dahin, dass bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte Stundenansatz übernommen wird, sofern er den Ansatz von CHF 270.-- nicht überschreitet. Dies ist vorliegend nicht der Fall, zumal in der von der Beschwerdegegnerin 2 eingereichten Honorarvereinbarung ein Stundenansatz von CHF 270.-- aufgeführt ist (Akten der Beschwerdegegnerin 2 [Bg2-act.] 1), weshalb bei der Festlegung der Parteientschädigung von der Honorarrechnung des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 2 ausgegangen werden kann. Da allerdings die Beschwerdegegnerin 2 selber mehrwertsteuerpflichtig und damit zum Abzug der Vorsteuer berechtigt ist (siehe UID-Register K. _____) ist die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen (vgl. VGU U 19 35 vom 18. Juli 2019 E.9.2, R 16 58 vom 14. Februar 2017 E.7b; PVG 2015 Nr. 19). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin verpflichtet, die Beschwerdegegnerin 2 mit CHF 3'841.-- (CHF 4'136.75 - CHF 295.75 [MWST]) aussergerichtlich zu entschädigen. Demnach erkennt das Gericht:

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