

GR_GERICHTE R 2014 31 vom 9. September 2014

GR Gerichte, 2014-09-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_31

FR: GR_GERICHTE R 2014 31 du 9 septembre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2014 31 del 9 settembre 2014

Regeste

Widerruf Baubewilligung | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 13., mitgeteilt am 17. Februar 2014, trat der Gemeindevorstand X._____ auf das Gesuch von A._____ vom 4. Januar 2014 nicht ein. • Die monierte Baubewilligung sei am 14. Dezember 2012 erteilt worden und sei rechtskräftig. Dagegen könne kein ordentliches Rechtsmittel mehr erhoben werden. Es handle sich bei der Eingabe vom 4. Januar 2014 somit um ein Widerrufsgesuch im Sinne von Art. 25 VRG.

- 5 - • A._____ habe gegen das betreffende Baugesuch keine Einsprache erhoben und sei auch nicht Verfügungsadressatin der Baubewilligung vom 14. Dezember 2012 gewesen. Es stelle sich die Frage nach ihrer Parteistellung. Die Frage könne indes offen bleiben, da ein Widerrufsverfahren auch von Amtes wegen eingeleitet werden könne. Zudem sei auf das Gesuch ohnehin nicht einzutreten. Die erhobenen Rügen hätten in einer Baueinsprache gemäss Art. 92 Abs. 2 KRG vorgebracht werden müssen. Dies wäre A._____ zumutbar gewesen. Sie habe deshalb kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der rechtskräftigen Baubewilligung. Auf das Gesuch sei deshalb nicht einzutreten. Auch von Amtes wegen sei kein Widerrufsverfahren einzuleiten. Die von Art. 25 Abs. 1 VRG verlangten Widerrufsgründe lägen nicht vor und würden vorliegend auch nicht geltend gemacht. • Die Eingabe vom 4. Januar 2014 könnte auch als öffentlich-rechtliche Baueinsprache und als gleichzeitiges Gesuch um Fristwiederherstellung gewertet werden. Versäumte Fristen könnten wieder hergestellt werden, wenn der betreffenden Partei die Einhaltung der Frist infolge unverschuldeten Hindernisses nicht möglich gewesen sei. Ein solches Hindernis sei nicht ersichtlich und werde auch nicht geltend gemacht.

E. 6

Dagegen erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 14. März 2014 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 17. Februar 2014 und den Widerruf der Baubewilligung. Die Gemeinde X._____ sei anzuweisen, das ordentliche Baubewilligungsverfahren einzuleiten. B._____ sei superprovisorisch die Aufnahme der Bautätigkeit zu untersagen. Der Beschwerde wurde vom Instruktionsrichter mit prozessleitender Verfügung vom 29. April 2014 die aufschiebende Wirkung erteilt. • Anfangs Dezember 2013 habe sie nach Bekanntgabe der von der Gemeinde aufgenommenen Höhen des Stalls realisiert, dass die erteilte Baubewilligung nicht der Profilierung im November 2012 entsprochen habe. • Es liege wohl eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Diese sei aber aufgrund unlauterer Mittel und nicht korrekter Grundlagen verlangt worden. Die Bauherrschaft habe

offensichtlich bewusst ein nicht dem Bau- gesuch entsprechendes Baugespann errichtet und so bewirkt, dass Einsprachen unterblieben seien. Anlässlich des ersten Baugesuchs im - 6 - Sommer 2012 seien Mehrhöhen profiliert gewesen, wogegen Einspra- che erhoben worden sei. Darauf sei das Baugesuch zurückgezogen worden. Die drei anderen Fotografien vom 20. November 2013 zeigten eine komplett andere Profilierung. Anderweitige Profile seien während der zweiten Auflagezeit im November 2012 keine angebracht gewesen. Ebenfalls sei in der südwestlichen Stallecke kein Bauprofil vorhanden gewesen. Dies sei schon während der Auflagezeit so gewesen, was die Zeugen G._____ und zwei weitere bestätigen könnten. • Weil die vorher reklamierten Mehrhöhen während der zweiten Auflage- zeit nicht mehr angezeigt worden seien, habe die Nachbarschaft davon ausgehen können, ein neues Gebäude würde im Hofstattrecht mit den identischen Dimensionen errichtet werden. Deswegen sei auf Einspra- chen verzichtet worden. Die Gemeinde habe Mehrhöhen bewilligt, die weit über eine Aussenisolation hinausgingen. Zudem sei beim Grund- riss eine vom Hofstattrecht nicht abgedeckte massive und wesentliche Vergrösserung um mehr als 13 m² erfolgt. • Die Voraussetzungen von Art. 25 VRG seien mit Bezug auf die wesent- lich geänderte Entscheidungsgrundlage einerseits und dem fehlenden schutzwürdigen Interesse am Bestand der Baubewilligung andererseits erfüllt. Die Gemeinde habe die von ihr erteilte Baubewilligung zu Un- recht nicht widerrufen, zumal die Baubewilligung auch in anderen Punk- ten ungenügend und unverständlich sei. Es seien zu Unrecht weder Auflagen für eine rechtsgenügli- che Erschliessung noch solche betref- fend Wasserbezug verfügt worden.

E. 7

Am 19. März 2014 teilte die Beschwerdeführerin dem Gericht mit, dass Parzelle 20035 parzelliert worden sei und die neue Parzelle 21419, auf welcher der Neubau mutmasslich erstellt werden solle, neu der D._____ AG, der E._____ AG und der F._____ AG (Baugesellschaft C._____) gehöre.

E. 8

Am 28. März 2014 beantragte die Baugesellschaft C._____, sie sei an- stelle von B._____ als Hauptpartei (Beschwerdegegnerin 2) zu behan- deln. Sie habe von B._____ die Bauparzelle 20035 mitsamt dem am 14. Dezember 2012 bewilligten Bauprojekt käuflich erworben.

- 7 -

E. 9

Am 8. April 2014 beantragte die Gemeinde X._____ (nachfolgend Be- schwerdegegnerin), auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen. • Streitgegenstand sei nur der Nichteintretensentscheid der Beschwerde- gegnerin. Wenn die Beschwerdeführerin den Widerruf der Baubewilli- gung beantrage und verlange, die Beschwerdegegnerin sei anzuwei- sen, das ordentliche Baubewilligungsverfahren einzuleiten, weite sie den Streitgegenstand unzulässig aus. • Sollte das Gericht dennoch auf die Beschwerde eintreten, sei diese aufgrund der fehlenden Voraussetzungen für den Widerruf abzuweisen. Ein ordentliches Rechtsmittel gegen die rechtskräftige Baubewilligung stehe nicht zur Verfügung. Richtigerweise habe die Beschwerdegegne- rin die Eingabe als Widerrufsgesuch entgegengenommen. Der Leiter des Bauamtes habe am 29. August 2012 und am 25. Oktober 2012 Fo- tografien vom profilierten Gebäude

gemacht, also während der ersten Profilierungsphase und kurz vor der zweiten Profilierungs- und Einsprachephase. Die Profile seien am 29. August 2012 und am 25. Oktober 2012 ordnungsgemäss gestanden, auch während der zweiten Auflage. Es möge sein, dass im November 2013 noch einzelne, aber nicht mehr alle Profile vorhanden gewesen seien. Entscheidend sei, dass in der zweiten Profilierungsphase alle Profile korrekt gesetzt gewesen seien. Die Gemeinde habe keinerlei Anhaltspunkte, dass die Profile während der zweiten Profilierungsphase nicht korrekt gesetzt worden wären. Damit habe sich die Sach- und Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Entscheidungsgrundlage am 14. Dezember 2012 nicht geändert, weshalb die Voraussetzungen für einen Widerruf nicht erfüllt seien.

E. 10

Am 28. April 2014 beantragten die Baugesellschaft C._____ und B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerinnen) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. • Mittlerweile sei der Stall abgerissen und der Aushub gemacht. Weitere Bautätigkeiten würden pendente lite nicht vorgenommen. • Mit Bezug auf die Kubatur hätten sich zwischen dem ersten und dem zweiten Baugesuch keine wesentlichen Änderungen ergeben. Deshalb habe B._____ trotz Rückzug des ersten Gesuchs im Wissen, in Bälde ein erneutes Gesuch einzureichen, die Profile stehen lassen, mindestens bis zur Rechtskraft der am 14. Dezember 2012 erteilten Baubewil-

- 8 - ligung. Somit hätten die Profile auch während der Auflagefrist des zweiten Baugesuchs gestanden. Sie seien vor Einreichung des zweiten Baugesuchs durch die Baubehörde kontrolliert und für gut befunden worden. Es stimmte nicht, dass während der zweiten Auflage keine Mehrhöhen über Dach und keine Erweiterungen mehr profiliert gewesen seien. Dies könne der Bauamtsleiter bezeugen. Zudem habe während der zweiten Auflagefrist ein Kaufinteressent das Objekt be- sichtigt, welcher dies auch bestätigen könne. Im November 2013 sei mit dem Abbruch des Stalls begonnen und deshalb seien auch die Profile entfernt worden. Die von der Beschwerdeführerin offerierten Zeugen seien Nachbarn und würden davon profitieren, dass nicht gebaut werden könne, weswegen auf sie nicht abzustellen sei. Die Nachbarn hätten deshalb gegen das zweite Bauprojekt nicht mehr Einsprache erhoben, weil dieses rechtskonform gewesen sei. • Die von der Beschwerdeführerin am 4. Januar 2014 gerügte Unvollständigkeit sowie die materiellen Fehler des Baugesuchs hätten im Einspracheverfahren gerügt werden müssen, was sie nicht getan habe. • Es könne im Ergebnis offen bleiben, ob die Beschwerdegegnerin das Widerrufsgesuch materiell hätte abweisen müssen, anstatt auf dieses nicht einzutreten. Es sei gesetzeskonform profiliert worden, womit für einen Widerruf kein Raum bestanden habe.

E. 11

Am 26. Mai 2014 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest und ergänzte ihre Ausführungen wie folgt: • Die von ihr offerierten Zeugen seien nicht befangen. Von der Einvernahme des Bauamtsleiters als Zeuge sei abzusehen, zumal er höchstens bestätigen würde, dass am 25. Oktober 2012 das Gespann, wie fotografisch festgehalten, gestanden habe, was nicht bestritten sei. Hin- gegen sei er unbestritten während der zweiten Novemberhälfte 2012 nicht einmal vor Ort gewesen, weswegen er hierzu nichts aussagen könne. • Die Anträge auf Nichteintreten seien nicht begründet. Angesichts der erst Ende 2013 zu Tage getretenen unkorrekten Profilierung während der

zweiten Baugesuchsphase im November 2012 sei der Beschwerdeführerin nichts anderes übrig geblieben, als einen Widerruf der Baubewilligung zu verlangen. Das Rechtsbegehren sei nicht ausgeweitet worden. Schon im Gesuch an die Gemeinde sei der Widerruf verlangt worden, worauf nicht eingetreten worden sei.

- 9 - • Es stimme nicht, dass das Baugespann erst kurz vor dem Abbruch des bestehenden Stalls im Spätherbst 2013 verändert worden sei und nicht während der zweiten Auflage. Die Fotografien vom 21. November 2012 zeigten, dass keine profilierten Mehrhöhen auf dem Dach zu erkennen seien. Damit sei bewiesen, dass das Baugespann im Vorfeld der zweiten Auflage angepasst bzw. teilweise entfernt worden sei. • Aufgrund der Zusicherung des Bauamtsleiters habe die Nachbarschaft davon ausgehen können, dass keine Mehrhöhen und Grundrisserweiterungen nachgesucht und bewilligt würden. Entgegen diesen Zusicherungen entsprächen die Gebäudehöhen des ehemaligen Stalls nicht denjenigen des bewilligten Neubaus. • Gemäss Angaben im zweiten Baugesuch sei die Neuprofilierung am 9. November 2012 erfolgt. Die Beschwerdegegnerin habe gesagt, sie habe das Baugespann am 25. Oktober 2012 in Augenschein genommen. Das Baugesuch datiere vom 6. November 2012 und sei gemäss Eingangsvermerk am 7. November 2012 bei der Gemeinde eingegangen. Es sei am 9. November 2012 publiziert worden. Redaktionsschluss der entsprechenden Amtsblattausgabe sei der 6. November 2012, 16:00 Uhr gewesen. Das würde bedeuten, dass die Publikation vor Eingang des Baugesuchs in Auftrag gegeben worden sei. • Die effektiven Ausmasse des Stalls und dessen Höhen seien erst am 25. November 2013 aufgenommen und der Beschwerdeführerin am 19. Dezember 2013 bekannt gegeben worden. Sie habe die Gebäudehöhen somit erst im Dezember 2013 überprüfen können. Das Bauprojekt sei offenbar ohne verifizierte Höhenmasse des ehemaligen Stalls geplant und eingegeben wurden.

E. 12

Am 24. Juni 2014 hielten die Beschwerdegegnerinnen duplicando an ihren Anträgen fest. • Die Beschwerdeführerin habe während der Auflagefrist die publizierten Baupläne konsultiert und beim Bauamt vorgesprochen. Sie habe somit Kenntnis vom Baugesuch und den Bauplänen gehabt. • Das Bauprofil erfülle lediglich die Aufgabe, ein Bauvorhaben für die Nachbarn publik zu machen und die Nachbarn in die Lage zu versetzen, Einsicht in die Baugesuchsunterlagen zu nehmen. Dies habe die Beschwerdeführerin gemacht. Somit sei das Verfahren korrekt abgelaufen.

- 10 -

E. 13

Am 30. Juni 2014 hielt auch die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest. • Der Bauamtsleiter habe die Profile am 25. Oktober 2012 fotografiert, rund zwei Wochen vor der Publikation des Baugesuchs am 9. November 2012. Die Profile seien zu diesem Zeitpunkt, abgesehen von den Lukarnen, unbestrittenermassen korrekt gestellt gewesen, was die Kennzeichnung der hier umstrittenen Mehrhöhen anbelange. Nachdem er sie bereits am 25. Oktober 2012 besichtigt gehabt habe, habe es danach keinen Anlass mehr gegeben, die Profile noch einmal zu kontrollieren. • Der Bauamtsleiter habe G. _____ mündlich darauf hingewiesen, die Profile seien in Bezug auf die Lukarnen nicht korrekt gestellt worden, weil die Lukarnen gar nicht gebaut werden sollten. Dazu hätte sich G. _____ oder auch die Beschwerdeführerin durch Einsicht in die Baueingabepläne versichern können. Ansonsten habe er bestätigt, dass die Profile dem Baugesuch

entsprechen. Er habe damit die Profile gemeint, wie sie am 25. Oktober 2012 gestanden hätten. • Der Bauamtsleiter habe die für die Publikation des Baugesuchs nötigen Daten telefonisch von der Bauherrschaft am 6. November 2012 erhalten und diese vor Redaktionsschluss an das Publikationsorgan weitergeleitet. Am 7. November 2012 sei das Baugesuch in Papierform zugestellt worden. Es seien noch zwei Tage zur formellen Prüfung geblieben, bis die Publikation am 9. November 2012 erfolgt sei. • Ein schützenswertes Vertrauen der Beschwerdeführerin, worauf gestützt sie auf eine Einsprache habe verzichten können und diese jetzt im Widerrufsverfahren nachholen dürfe, gebe es nicht. Die Beschwerdeführerin könne keine entschuldbaren Gründe dafür geltend machen, weswegen es ihr nicht möglich gewesen sein sollte, die Publikation des Bauvorhabens zur Kenntnis zu nehmen. Sie hätte Einsicht in die aufgelegten Akten nehmen können und dort wären die Mehrhöhen ersichtlich gewesen. Sie sei nicht berechtigt gewesen, einzig auf die Profile abzustellen ohne Einsicht in die Bauakten zu nehmen, um damit nachträglichen Rechtsschutz zu erhalten. Denn ein Bauprofil ersetze einen massgenauen Baueingabeplan nicht und ein allfällig fehlerhaft gestelltes Profil ändere nichts daran, dass das Bauvorhaben anhand der Baupläne zu beurteilen sei und sich Einsprecher bei allfälligen Unsicherheiten durch Einsicht in die Bauakten zu informieren hätten. Die Bauakten seien korrekt aufgelegt. Durch ein allfällig fehlerhaft gestelltes Profil sei die Beschwerdeführerin nicht von der Einreichung einer Einsprache abgehalten worden. Sie habe durch die Profile und die Publikation des

- 11 - Bauvorhabens im Amtsblatt nachweislich Kenntnis vom Bauvorhaben gehabt. Folglich hätte sie Einsicht in die Auflagepläne nehmen und gegebenenfalls Einwände vorbringen müssen. • Hätte die angeblich unvollständige Profilierung die Beschwerdeführerin von einer Einsprache abgehalten, hätte sie die Baubewilligung umgehend vor Verwaltungsgericht anfechten müssen, nachdem sie von deren Erteilung Kenntnis erhalten habe. Rechtsfolge davon, dass die Beschwerdeführerin infolge mangelhafter Profilierung von der Einsprache abgehalten worden wäre, wäre nicht ein Widerruf der Baubewilligung, sondern die Möglichkeit, dagegen verwaltungsgerichtliche Beschwerde zu führen. Somit sei die Vorinstanz zu Recht nicht auf das Wiedererwägungsgesuch eingetreten.

E. 14

Am 2. Juli 2014 führte die Beschwerdeführerin noch aus, sie habe nie behauptet, wegen der zweiten Bauauflage beim Bauamt gewesen zu sein und konkrete Kenntnisse von Baugesuchen und den Bauplänen gehabt zu haben. Nicht sie sondern G._____ sei telefonisch beim Bauamtsleiter vorstellig geworden. Es sei zudem weder eine Einsichtnahme in das Baugesuchsdossier noch in die Pläne erfolgt.

E. 15

Am 13. August 2014 edierte die dazu aufgeforderte Beschwerdegegnerin die Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens, welches gestützt auf das Gesuch von B._____ vom 13. August 2012 durchgeführt worden war, sowie sämtliche Unterlagen des Bewilligungsverfahrens, welches gestützt auf das Gesuch von B._____ vom 7. November 2012 durchgeführt worden war.

E. 16

Am 18. August 2014 edierten die dazu aufgeforderten Beschwerdegegnerinnen die Unterlagen des Baubewilligungsverfahrens, welches gestützt auf das Gesuch von B._____

vom 13. August 2012 durchgeführt worden war, samt Begleitschreiben der D._____ AG vom 14. August 2014 an deren Rechtsvertreter.

- 12 - Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie im angefochtenen Entscheid vom 17. Februar 2014 wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene kommunale Entscheid vom 17. Februar 2014, mit welchem die Beschwerdegegnerin nicht auf das beschwerdeführerische Gesuch um Aufhebung der Baubewilligung Nr. 2012-61 vom 4. Januar 2014 eingetreten ist, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung auf (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. Streitig und zu prüfen ist die Rechtmässigkeit des angefochtenen Nichteintretensentscheids. b) Hinsichtlich der in das vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren involvierten Parteien gilt es vorweg was folgt festzuhalten: Die ehemalige Grundeigentümerin und Baugesuchstellerin B._____ hat die Bauparzelle 20035 mitsamt dem am 14. Dezember 2012 bewilligten Bauprojekt Nr. 2012-61 Ende 2013 an die Baugesellschaft C._____, bestehend aus der D._____ AG, der E._____ AG und der F._____ AG, ver-

- 13 - kauft. Die Baugesellschaft C._____ ist infolge dieses Kaufs der Parzelle 20035 einschliesslich des rechtskräftig bewilligten Bauprojekts Nr. 2012-61 neue Hauptpartei des vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahrens geworden. Da indessen selbst der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen in seiner Beschwerdeantwort vom 28. April 2014 sowie in seiner Duplik vom 24. Juni 2014 seine Mandantschaft nicht sehr präzise umschreibt – mithin bezeichnet er die Baugesellschaft C._____ auch als Vertreterin von B._____ – erscheint es vorliegend angebracht, sowohl die Baugesellschaft C._____ als auch B._____ als Hauptpartei (Beschwerdegegnerinnen) zu bezeichnen. 2. a) Art. 43 Abs. 1 des Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) sieht vor, dass bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen ist, welches die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen muss. Unter der Erstellung eines Baugespanns respektive einer Ausstreckung beziehungsweise einer Profilierung versteht man die vereinfachte Darstellung des Umrisses eines Bauvorhabens im Gelände. Die Profilierung weist zunächst Private auf das hängige Baugesuch hin. Dies erscheint deswegen als notwendig, weil auch dem aufmerksamsten Bürger die amtliche Publikation entgehen kann. Ferner sollen Behörden und Nachbarn eine räumliche Vorstellung vom Projekt und seiner Beziehung zur Umgebung erhalten, was für dessen Beurteilung bzw. für die Prüfung eines Rechtsmittels unerlässlich ist. Gerade für Laien lassen sich vielfach Verletzungen von Bauvorschriften mit Hilfe der Profile leichter feststellen als allein aufgrund der Pläne (MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Diss., Zürich 1991, Rz. 278 f.; HATZ, Der Rechtsschutz in Baurechtssachen im Kanton Graubünden, Diss., Zürich 1972, S. 49).

- 14 - b) Gemäss Art. 44 KRVO prüft die kommunale Baubehörde eingehende Baugesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist (Abs. 1). Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Behörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs (Abs. 2). Gemäss Art. 45 KRVO legt die kommunale Baubehörde nach Abschluss der vorläufigen Prüfung das Baugesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf (Abs. 1). Die Auflage des Baugesuchs ist im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu geben (Abs. 2). Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen (Abs. 4). c) Fördert die vorläufige Prüfung oder die erste Untersuchung Mängel zu Tage, kann die Baubehörde folglich eine Verbesserung anordnen. Lediglich geringfügige Abweichungen von den Plänen, welche in der Regel keinen Einfluss auf die Beurteilung einer Bauteile haben, führen indes noch nicht dazu, dass das Bauprojekt als nicht rechtsgenügend profiliert gilt (HATZ, a.a.O., S. 51). Wird der Profilierungsfehler im weiteren Verlauf des Baubewilligungsverfahrens offenbar, ist er in der Regel ebenfalls noch zu beheben. Haben allerdings Behörden und mögliche Anfechtungsberechtigte über den ungenau profilierten Bauteil ein hinreichendes Bild gewonnen, erübrigt sich eine nachträgliche Verbesserung. Nach Erteilung der Baubewilligung kann sich der Nachbar im Rechtsmittelverfahren auf die Mangelhaftigkeit der Profilierung berufen und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dartun. Dazu muss er aber den Nachweis erbringen, dadurch in seiner Interessenwahrung behindert worden zu sein. Dies trifft etwa dann zu, wenn eine qualifiziert fehlerhafte Profilierung den Nachbarn davon abgehalten hat, den baurechtlichen Entscheid zu verlangen. Eine

- 15 - weitere Hürde besteht darin, dass vom Anfechtungswilligen eine wenigstens durchschnittliche Aufmerksamkeit verlangt wird. Verfahrensfehler, die sich bei angemessener Sorgfalt erkennen lassen, sind sofort zu beanstanden. Bei Säumnis verwirkt die Rüge und kann im Rechtsmittelverfahren nicht mehr nachgetragen werden. Ist eine Profilierung überhaupt unterblieben, dürfte das Rechtsmittelverfahren häufiger zugunsten des Beschwerdeführers ausgehen; demgegenüber ist bei ungenauen Profilierungen eher zu vermuten, der Nachbar habe in die Pläne Einsicht genommen und daraus die tatsächlichen Dimensionen des Projekts erkannt. Sollte der Fehler gar erst bemerkt werden, nachdem die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, so kann auf diese kaum je zurückgekommen werden. Denn eine unrichtige und selbst eine fehlende Profilierung stellt keinen Nichtigkeitsgrund dar; ebenso reicht eine Nichtprofilierung eines Gebäudeteils nicht für einen Widerruf der Baubewilligung aus (vgl. zum Ganzen MÄDER, a.a.O., Rz. 286 ff., LEUTENEGGER, Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Aufl., Bern 1978, S. 155). d) Bloss geringfügige Mängel an einer Baubewilligung dürfen in der Regel durch Berichtigung behoben werden. Demgegenüber können besonders qualifizierte Fehler zur Nichtigkeit einer Baubewilligung führen. Bei der praktisch bedeutungsvollen Grenzziehung zwischen Nichtigkeit und blosser Anfechtbarkeit halten sich Lehre und Rechtsprechung an die sog. Evidenztheorie. Danach ist eine Verfügung nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und zudem die Rechtssicherheit dadurch nicht ernsthaft gefährdet wird (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 956; Urteil des Bundesgerichtes 1C_64/2011 vom 9. Juni 2011 E.3.3). Allein der Umstand, dass ein solcher Fehler vorliegt, macht den baurechtlichen Entscheid

indes noch nicht zwingend unbeachtlich. Vielmehr ist aufgrund dieser äusseren Merkmale

- 16 - eine Wertabwägung vorzunehmen, wobei die Gewichtung aller Umstände über die angemessene Rechtsfolge entscheidet. Im Falle der blossen Anfechtbarkeit eines baurechtlichen Entscheids kann dagegen Beschwerde erhoben werden. Nach unbenutztem Ablauf der Beschwerdefrist – wie beim Rückzug eines Rechtsmittels – erlangt die Verfügung volle Rechtsgültigkeit. Dagegen bedeutet Nichtigkeit absolute Unwirksamkeit einer Verwaltungsverfügung. Eine nichtige Verfügung bleibt ohne jede Rechtswirkung, was jederzeit und von Amtes wegen beachtet werden muss; mithin kann sie von der zuständigen Behörde jederzeit widerrufen werden. Mängel, die weder zur Gruppe der geringfügigen und damit unbeachtlichen noch der sehr schweren und somit zur Nichtigkeit führenden Gruppe zählen, können als erheblich bezeichnet werden und sind mit den ordentlichen Rechtsmitteln anfechtbar (vgl. zum Ganzen MÄDER, a.a.O., Rz. 414 ff.). e) Eine rechtskräftige Baubewilligung kann gemäss Art. 25 Abs. 1 VRG dann widerrufen (geändert oder aufgehoben) werden, wenn sich die Sach- oder Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Entscheidungsgrundlage geändert hat (lit. a) und nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dem Widerruf entgegenstehen (lit. b).

Spezialgesetzliche Widerrufsvorschriften und die Revision bleiben vorbehalten (Art. 25 Abs. 3 VRG). Gemäss Art. 67 Abs. 1 VRG revidiert die Behörde rechtskräftige Entscheide unter anderem dann, wenn eine Partei nachträglich erhebliche Tatsachen oder Beweismittel entdeckt, deren rechtzeitige Beibringung ihr nicht möglich war (lit. a), durch Verbrechen oder Vergehen auf den Entscheid eingewirkt worden war (lit. b) oder die Behörde aktenkundig erhebliche Tatsachen aus Versehen nicht gewürdigt hat (lit. d). 3. a) Vorliegend bestreitet die Beschwerdeführerin nicht, dass sie zur Zeit der Auflage des zweiten Baugesuchs vom 10. bis 29. November 2012 vom

- 17 - Bauvorhaben der Beschwerdegegnerinnen Kenntnis gehabt habe. In ihrer Beschwerdeschrift vom 14. März 2014 argumentiert sie im Gegenteil, dass die Bauherrschaft offensichtlich ganz bewusst und im Hinblick auf die Verhinderung von Einsprachen zielorientiert eine klar falsche respektive sehr unvollständige Profilierung angebracht habe. Gerade auch, weil die bei der Auflage des ersten Baugesuchs reklamierte Mehrhöhe beim zweiten Bauprojekt nicht mehr angezeigt worden sei, habe die Nachbarschaft (wozu auch die Beschwerdeführerin zählt) im besten Vertrauen davon ausgehen können, dass ein neues Gebäude im Hofstattrecht mit den identischen Dimensionen, sowohl was die Höhe wie auch den Grundriss anbelangt, errichtet werden sollte. Deshalb seien Einsprachen unterblieben und nur deshalb habe die gestützt darauf ausgesprochene Baubewilligung überhaupt unangefochten in Rechtskraft erwachsen können. b) Unbestritten ist, dass das zweite, am 7. November 2012 eingereichte Baugesuch betreffend Höhe die gleichen Dimensionen aufweist, wie das erste am 13. August 2012 eingereichte Baugesuch. Unbestritten ist des Weiteren, dass die Profilierung der Mehrhöhe bis am 25. Oktober 2012 vorhanden war (vgl. die entsprechenden Fotografien des Bauamtsleiters vom 25. Oktober 2012 [Beilage 2 der Beschwerdegegnerin]). Umstritten ist demgegenüber, ob die Profilierung der Mehrhöhe während der Dauer der öffentlichen Auflage des zweiten Baugesuchs, mithin vom 10. bis 29. November 2012, noch vorhanden war. Während die Beschwerdeführerin dazu verschiedene Fotografien (Beilagen 5 und 6 der Beschwerdeführerin) ins Recht legt, gemäss welchen die Profilierung der Mehrhöhe während der Auflage des zweiten Bauprojekts tatsächlich fehlt und nur die Lukarnen-Profilierung vorhanden ist, behaupten die Beschwerdegegnerinnen, die Profilierung der Mehrhöhe sei

während der gesamten Auflagezeit vom 10. bis 29. November 2012 gestanden. Wie es sich damit letztlich verhält, kann – wie nachfolgend erläutert – dahingestellt bleiben,

- 18 - weshalb sowohl auf die beantragten Zeugeneinvernahmen als auch auf die beantragte EDV-Expertise in antizipierter Beweiswürdigung (vgl. BGE 127 V 491 E.1b) verzichtet werden kann. Vorliegend ist nämlich unbestritten, dass die zwar nicht mehr Gegenstand des zweiten Baugesuchs bildenden und somit fehlerhaft profilierten Lukarnen auch während der Zeit der Auflage des zweiten Baugesuchs – zwar fehlerhaft, aber immerhin – profiliert waren. Es ist also – für die Beschwerdeführerin bestenfalls – davon auszugehen, dass die Profilierung während der Auflage des zweiten Bauprojekts unvollständig respektive fehlerhaft im Sinne eines erheblichen Mangels war. Ein solcher führt jedoch nach dem vorstehend Gesagten (vgl. E.2c und d) nicht zur Nichtigkeit der Baubewilligung. Auch wenn die während der Zeit der Auflage des zweiten Baugesuchs vorhandene Profilierung den von der Beschwerdeführerin behaupteten erheblichen Mangel aufgewiesen hätte, war diese Profilierung doch geeignet, der Beschwerdeführerin und der übrigen Nachbarschaft bekannt zu machen, dass erneut ein Baugesuch eingereicht worden ist. Die Beschwerdeführerin hätte, um vorliegend nicht die Folgen ihrer Passivität tragen zu müssen, aufgrund ihrer Pflicht zur wenigstens durchschnittlichen Aufmerksamkeit die aufgelegten Baugesuchsakten einsehen müssen und dann ohne Weiteres feststellen können, ob die vorhandene Profilierung tatsächlich stimmt oder nicht. Die beschwerdeführerische Aussage, wonach sie erst am 19. Dezember 2013 durch die Einsichtnahme in die Akten des Geometers in der Lage gewesen sei, die während der Zeit der Auflage des zweiten Baugesuchs vorhandene Profilierung zu überprüfen, erweist sich vor diesem Hintergrund als nicht zutreffend. Vielmehr wäre ihr dies bereits während der Auflagephase des zweiten Bauprojekts vom 10. bis 29. November 2012 möglich gewesen, wenn sie denn Einsicht in die öffentlich aufgelegten Baugesuchsakten genommen hätte. In der Folge hätte die Beschwerdeführerin eine allfällig durch die Einsichtnahme in die Baugesuchsakten festgestellte fehlerhafte Profilierung mittels Einsprache

- 19 - an die Beschwerdegegnerin rügen können, was sie jedoch unterlassen hat. Ebenfalls hätten sämtliche materiellen Rügen, welche die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren vorbringt, bereits im ordentlichen Einspracheverfahren geltend gemacht werden können. Einen Grund, weswegen der Beschwerdeführerin dies nicht möglich gewesen sein sollte, bringt sie nicht vor. Vielmehr argumentiert sie lediglich, sie habe aufgrund der fehlenden Profilierung der Mehrhöhe davon ausgehen können, dass diese auch nicht realisiert werde. Dies genügt nach dem vorstehend Gesagten aber nicht, um ihre Rechte im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren noch wahren zu können. c) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen ist nicht ersichtlich, inwiefern sich seit dem rechtskräftigen Baubescheid vom 14. Dezember 2012 die Rechts- oder Sachlage im Sinne von Art. 25 Abs. 1 lit. a VRG verändert haben soll, womit die – kumulativ mit der Voraussetzung des Fehlens entgegenstehender überwiegender öffentlicher oder privater Interessen zu erfüllende – erste Voraussetzung des Widerrufs nicht gegeben ist. 4. Zu prüfen ist deshalb noch, ob allenfalls die Voraussetzungen der Revision gemäss Art. 67 Abs. 1 VRG erfüllt sind. Nachdem die vom 10. bis 29. November 2012 aufgelegten Baupläne des zweiten Bauprojekts klar eine Mehrhöhe gegenüber dem bestehenden Stall beinhalten, scheidet der Tatbestand gemäss Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG, wonach die Revision möglich ist, wenn die Partei nachträglich erhebliche Tatsachen oder Beweismittel entdeckt, deren rechtzeitige

Beibringung ihr nicht möglich war, aus. Die Beschwerdeführerin hätte aufgrund der aufgelegten Baupläne zur Zeit der Auflage derselben ohne Weiteres ersehen und im Einspracheverfahren nachweisen können, dass eine Mehrhöhe beabsichtigt –

- 20 - und aus ihrer Sicht fälschlicherweise nicht profiliert – war. Auch ein Verbrechen oder Vergehen im Sinne von Art. 67 Abs. 1 lit. b VRG hat nicht auf den Entscheid eingewirkt. Selbst wenn man davon ausginge, die Profilierung der Mehrhöhe habe während der Zeit der Auflage des zweiten Baugesuchs vom 10. bis 29. November 2012 gefehlt, ist nicht bewiesen, wer – und falls ja mit welcher Motivation – diese nach dem 25. Oktober 2012 entfernt hat. Zudem hat die Beschwerdegegnerin auch keineswegs aktenkundige erhebliche Tatsachen aus Versehen nicht gewürdigt (Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG). Vielmehr hat sie – aus ihrer Sicht zu Recht – die angegebene Baubewilligung aufgrund der ihr vorliegenden und entsprechend gewürdigten Akten erteilt. Folglich sind aber auch die Voraussetzungen der Revision im Sinne von Art. 67 VRG nicht erfüllt. 5. Schliesslich bleibt noch zu prüfen, ob das von der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegnerin eingereichte Gesuch vom 4. Januar 2014 ein Gesuch um Wiederherstellung der Einsprachefrist im Sinne von Art. 10 VRG darstellt. Nach dieser Bestimmung können versäumte Fristen wiederhergestellt werden, wenn die Partei beweisen kann, dass ihr oder ihrer Vertreterin oder ihrem Vertreter die Einhaltung der Frist infolge eines unverschuldeten Hindernisses nicht möglich war (Abs. 1). Das Gesuch um Wiederherstellung ist innert zehn Tagen seit Wegfall des Hindernisses einzureichen (Abs. 2). Vorliegend ist die Frist für die Baueinsprache gemäss Art. 92 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kantons Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 45 Abs. 4 KRVO am 29. November 2012 abgelaufen. Inwiefern der Beschwerdeführerin die Einhaltung der Einsprachefrist infolge unverschuldeten Hindernisses nicht möglich gewesen sein soll, wird von ihr nicht geltend gemacht und ist überdies auch nicht ersichtlich. Vielmehr wäre es der Beschwerdeführerin ohne Weiteres möglich gewesen, während der öffentlichen Auflage des zweiten Bauprojekts vom 10. bis 29. November 2012 Einsicht in die aufgelegten

- 21 - Baugesuchsakten zu nehmen und eine allfällig fehlerhafte Profilierung sowie die im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren vorgebrachten materiellen Einwände mittels Einsprache an die Beschwerdegegnerin zu rügen, was sie jedoch ohne erkennbares unverschuldetes Hindernis nicht getan hat. Selbst wenn es sich beim beschwerdeführerischen Gesuch vom 4. Januar 2014 somit um eine Baueinsprache mit gleichzeitigem Gesuch um Fristwiederherstellung handeln würde, wäre die Beschwerdegegnerin zu Recht nicht auf dieses eingetreten. 6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin zu Recht nicht auf das Gesuch der Beschwerdeführerin um Aufhebung der Baubewilligung Nr. 2012-61 vom 4. Januar 2014 eingetreten ist. Der angefochtene Entscheid vom 17. Februar 2014 erweist sich somit als rechtmässig, was zur umfassenden Bestätigung desselben und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten der Beschwerdeführerin, welche gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG überdies verpflichtet wird, den obsiegenden Beschwerdegegnerinnen alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Mangels Einreichung einer entsprechenden Honorarnote des Anwaltes der Beschwerdegegnerinnen setzt das streitberufene Gericht die Parteientschädigung ermessensweise selbst fest, wobei es vorliegend eine aussergerichtliche Entschädigung von pauschal Fr. 4'000.-- (inkl. MWST)

als angemessen erachtet. Diesen Betrag hat die Beschwerdeführerin somit an die Beschwerdegegnerinnen zu bezahlen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist.

- 22 - Demnach erkennt das Gericht:

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