

GR_GERICHTE R 2016 50 vom 1. Februar 2017

GR Gerichte, 2017-02-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_50

FR: GR_GERICHTE R 2016 50 du 1 février 2017

IT: GR_GERICHTE R 2016 50 del 1 febbraio 2017

Regeste

Bauvollendungsfrist (Verlängerung) | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Dagegen erhoben A._____ und die B._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführer) am 15. August 2016 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde und beantragten, die im angefochtenen Entscheid des Gemeindevorstands X._____ vom 14. Juli 2016 verlängerte Frist zur Fertigstellung der Bauten auf Parzelle 3862 sei aufzuheben. Die Gemeinde X._____ sei anzuweisen, das Bauvorhaben auf Parzelle 3862 nochmals gesetzesform auszuschreiben. Es stelle sich vorliegend einzig die Rechtsfrage, wie die Zweijahresfrist gemäss Art. 91 KRG zu berechnen sei, respektive, ob die kommunalen Sperrzeiten von diesen 24 Monaten abzuziehen seien, womit sich die Bauvollendungsfrist entsprechend verlängere. Art. 91 KRG zeige vorbehältlich eines fristgerechten Verlängerungsgesuchs keine Ausnahmeregelung, die Frist von zwei Jahren zu verlängern. Insofern sei von einem qualifizierten Schweigen des Gesetzgebers auszugehen, zumal bei Erlass der Norm die saisonalen winterli-

- 4 - chen Sperrfristen in den Tourismusgemeinden bereits statuiert gewesen seien.

E. 6

Am 1. September 2016 beantragte die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Sie argumentierte, dass kommunale Sperrzeiten nicht zu überlangen Bauzeiten führten und Rücksicht auf die Anliegen des Fremdenverkehrs nähmen. Mit der Beachtung dieser Sperrzeiten werde eine Gleichbehandlung von Bauherrschaften in touristischen und nichttouristischen Gemeinden gewährleistet. Vorliegend liege somit eine echte Gesetzeslücke vor.

E. 7

Am 26. September 2016 beantragte die C._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Weder A._____ noch die B._____ AG hätten am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen, sondern die E._____ AG. Zudem seien die Beschwerdeführer nicht stärker als irgendein Dritter von der angefochtenen Verfügung betroffen. Betreffend die Frage, ob die kommunalen Sperrzeiten von den 24 Monaten in Abzug zu bringen seien, führte die Beschwerdegegnerin 2 – unter Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 13 235 – aus, dass die kommunalen Sperrfristen gleich wie in Bezug auf die Einjahresfrist für den Baubeginn auch für die zweijährige Bauvollendungsfrist anzuwenden seien. Ausserdem sei für die Auslegung von Art. 91 Abs. 2 KRG die Entstehungsgeschichte zu betrachten, wonach auch

früher kommunale Sperrfristen nicht als Versto- ss gegen Art. 10 Abs. 4 aKRG 1973 gegolten hätten. Ferner hielt die Be- schwerdegegnerin 2 fest, dass bezüglich der zweijährigen Bauvollen- dungsfrist keine Verwirkungsfolge im Gesetz angedroht werde und es sich daher um eine Ordnungsfrist handle.

E. 8

Am 31. Oktober 2016 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Sie hielten darüber hinaus fest, dass ihr Interesse als be-

- 5 - nachbarte Grundeigentümer schutzwürdig und mehr als nur ein faktisches sei. Ausserdem sei die Zweijahresfrist eine Verwirkungsfrist, zumal in Art. 91 Abs. 3 KRG explizit eine Rechtsfolge bei deren Ablauf vorgesehen sei.

E. 9

Am 1. Dezember 2016 hielt die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest. Sie führte an, dass einem Fristerstreckungsgesuch auch nach Ablauf der zweijährigen Vollendungsfrist Erfolg beschieden sein könne, wenn aner kennenswerte Gründe für das Nichteinhalten der Frist geltend gemacht werden könnten.

E. 10

Am 5. Dezember 2016 hielt auch die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest. Sie führte aus, dass die Beschwerdelegitimation weiterhin bestritten werde, zumal die Beschwerdeführer nicht darlegen könnten, inwiefern sie am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hätten und über dies ein praktischer Nutzen und damit ein besonderes In- teresse an der Beschwerde fehle. Materiell benachteilige eine einheitliche Regelung von zwei Jahren ohne Berücksichtigung der Sperrfristen die Bauherrschaften im Berggebiet offensichtlich. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und Verfügungen sowie die im Recht liegenden Beweismittel wird, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung vom

E. 14

Juli 2016, in welcher die Beschwerdegegnerin 1 das Gesuch der Be- schwerdegegnerin 2 vom 25. Mai 2016 um Verlängerung der Bauvollen- dungsfrist für das mit Bau- und Einspracheentscheid vom 9. August 2012

- 6 - bewilligte Bauvorhaben gutgeheissen 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 Verwaltungsrechts- pflege (VRG, BR 370.100) beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden. Die Beurteilung der vorliegen- den Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. b) Es stellt sich weiter die Frage, ob die Beschwerdeführer als formelle und materielle Adressaten der angefochtenen Verfügung davon berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren gerichtlicher Überprüfung ha- ben (Art. 50 VRG). Die Beschwerdegegnerin 2 wendet ein, dass die Be- schwerdeführer weder am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hätten noch ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Verfü- gung haben. Dass die Beschwerdeführer nicht am Verfahren vor der Vor- instanz teilnahmen, sondern die E._____ AG vor Erlass der angefochte- nen Verfügung mit der Gemeinde korrespondierte,

spielt in dieser Konstellation – kein förmliches Beschwerdeverfahren – keine Rolle, zumal die Beschwerdeführer Verfügungsadressaten waren und benachbarte Grundeigentümer sind. Ein schutzwürdiges Interesse ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht gegeben, wenn Beschwerdegründe vorgebracht werden, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird und ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (Urteil des Bundesgerichts 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E.1.4; BGE 133 II 249 E.1.3.2; BGE 137 II 30 E.2.2.3). Die Beschwerdeführer halten in ihrer Replik fest, dass es "vielmehr auch um die korrekte Rechtsanwendung seitens der Gemeinde respektive um die Einhaltung der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften" gehe, was als alleiniger Beschwerdegrund

- 7 - gerade unzulässig wäre. Bei Gutheissung der Beschwerde haben die Beschwerdeführer jedoch offensichtlich einen praktischen tatsächlichen Nutzen und somit ein schutzwürdiges Interesse, würde nämlich nach Ablauf der zweijährigen Bauvollendungsfrist die Baubewilligung von Gesetzes wegen erlöschen (VGU R 16 52 E.4a m.w.H.). Gemäss Bundesgericht wird ein besonderes Berührtsein als Erfordernis für die Beschwerdelegitimation in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (Urteil des Bundesgerichts 1C_500/2009 vom 1. Februar 2010 E.2.3). Dies ist vorliegend der Fall. Nach dem Gesagten sind die Beschwerdeführer folglich zur Beschwerdeführung berechtigt (Art. 50 VRG). Auf die von ihnen zudem frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten. 2. Streitig und nachfolgend zu prüfen ist, ob die zweijährige Bauvollendungsfrist gemäss Art. 91 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) zum Zeitpunkt des Fristerstreckungsge- suchs der Beschwerdegegnerin 2 vom 25. Mai 2016 abgelaufen war. Der Verlängerungsentscheid selbst muss nicht vor Ablauf der zweijährigen Bauvollendungsfrist gefällt werden. Bei rechtzeitiger Einbringung eines Verlängerungsgesuchs wird nämlich der Fristablauf bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt (BERNER, in: WALDER (Hrsg.). Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N. 99). Demnach stellen sich für das vorliegende Verfahren die Fragen, wann die zweijährige Bauvollendungsfrist zu laufen begann, ob die winterlichen Bausperrfristen gemäss Art. 111 des Baugesetzes der Gemeinde X._____ (BG; 791) und ob behördlich verfügte privatrechtliche Bauhindernisse die zweijährige Bauvollendungsfrist zu hemmen vermögen. Sicherlich keine Unterbrechung der zweijährigen Bauvollendungsfrist zur Folge hatte die am 6. Dezember 2012 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden gegen den Bauentscheid vom 9. August 2012 erhobene und am 3. September 2013 als

- 8 - gegenstandslos geworden abgeschriebene Beschwerde, da dieser keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde (vgl. Verfügung des Instruktionsrichters vom 9. Januar 2013, VGU 12 182a). Nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet indes die Frage, ob die Beschwerdegegnerin 1 die Bauvollendungsfrist rechtens verlängerte, falls die Frist noch nicht abgelaufen ist. 3. a) Gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG erlöschen Baubewilligungen und BAB-Baubewilligungen, 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 Frist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. Diese unter dem Marginalen Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung stehende Regelung gehört zum formellen 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). Wo das KRG jedoch ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG in fine). Art. 111 BG bestimmt schliesslich, dass vom 22. Dezember bis 31. März (bzw. bis Ostermontag, sofern vor dem 31. März stattfindend) sowie während der gesamten Karwoche eine Sperre für sämtliche Bauarbeiten (Wintersperre) gilt. Der Gemeindevorstand der Beschwerdegegnerin 1 schliesst während der kommunalen Bausperre eine Ausnahmegewilligung unter gewissen Voraussetzungen allerdings nicht aus (Art. 21 der Ausführungsbestimmungen zum Baugesetz; 791.11). b) Vorweg ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht bereits mit Urteil R 08 93 vom 10. März 2009 entschieden hat, dass der Wortlaut der fragli-

- 9 - chen Regelung insoweit zu eng gefasst ist, als darin das Erlöschen der Baubewilligung infolge Fristablaufs nur für den Baubeginn explizit vorgesehen wird. Dieselbe Verwirklichungsfolge 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 übernommen wurde (Heft Nr. 3/2004-2005, S. 366; vgl. Arbeitshilfe des Departements 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 Sachverhalt und Rechtsordnung. Die zweijährige Bauvollendungsfrist dient insofern der Rechtssicherheit und erleichtert Gesetzesrevisionen (VGU R 08 93 vom 10. März 2009 E.1). 4. a) Zunächst stellt sich die Frage, ab wann die zweijährige Bauvollendungsfrist zu laufen beginnt. Ausgangspunkt zur Beantwortung dieser Frage bildet Art. 91 Abs. 1 KRG, wonach mit Bauvorhaben begonnen werden darf, sobald die Baubewilligung vorliegt. Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG stellt auf den "zulässigen Baubeginn" ab, d.h. auf den Zeitpunkt, in dem frühestens mit dem Bau begonnen werden darf. Hätte der Gesetzgeber an die Erteilung der Baubewilligung anknüpfen wollen, unter Ausschluss von kommunalen Bestimmungen zur Kontingentierung oder saisonalen Baubeschränkungen, hätte es nahegelegen, in Abs. 2 Satz 1 dieselbe Formulierung wie in Abs. 1 zu gebrauchen ("Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung"). Dafür gibt es aber auch in der Entstehungsgeschichte keine Anhaltspunkte: Der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004 zur KRG-Revision (zu Art. 96 E-KRG) lässt sich entnehmen, dass in Abs. 1 die frühere Regelung (Art. 5 Abs. 3 aKRG 1973) zugunsten des

- 10 - Bauherrn gelockert werden sollte, wonach mit den Bauarbeiten erst nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist begonnen werden durfte (Urteil des Bundesgerichts 2C_322/2014 vom 22. April 2015 E.4.3; VGU R 13 235 bestätigend und schützend). Dies bedeutet jedoch noch nicht, dass man die Bauherrschaft auch bezüglich des Beginns des Fristenlaufs gemäss Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG privilegieren wollte. Jedenfalls enthält die Botschaft der Regierung zu Abs. 2 keinerlei Hinweise für eine Sonderbehandlung der Bauherrschaft. Vielmehr ist anzunehmen, dass man mit der Abkehr vom Fristenlaufbeginn ab Rechtskraft den Fristenlaufbeginn an die geänderte Vorschrift von Art. 91 Abs. 1 KRG anpassen wollte, womit eben konsequenterweise der Fristenlauf grundsätzlich mit dem

Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung beginnt. Andernfalls hätte – wie bereits erwähnt – die bisherige Formulierung (Beginn ab Rechtskraft der Baubewilligung) unverändert beibehalten werden müssen. Es ist folglich davon auszugehen, dass die einjährige Baufrist nach Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG nicht erst bei der Rechtskraft der Baubewilligung, sondern grundsätzlich bereits früher bei der schriftlichen Eröffnung bzw. Mitteilung der Baubewilligung an die Bauherrschaft zu laufen beginnt (vgl. dazu PVG 2014 Nr. 25 E.3c); dies allerdings unter Berücksichtigung u.a. von saisonalen Baubeschränkungen, die den "zulässigen Baubeginn" zu verschieben vermögen. Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG schreibt sodann vor, dass Bauvorhaben innert zwei Jahren "nach Baubeginn" zu vollenden sind. Mit einer systematischen Auslegung könnte man zum Schluss kommen, dass "nach Baubeginn" als fristauslösende Voraussetzung für den Beginn der zweijährigen Bauvollendungsfrist ebenfalls "seit zulässigem Baubeginn" bedeute. Vorliegend liegt jedoch eine grammatikalische Auslegung näher, weil es wiederum nahegelegen hätte (analog dem Verhältnis Art. 91 Abs. 1 mit Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG), wenn der Gesetzgeber für die zweijährige Bauvollendungsfrist die gleiche Formulierung wie für die einjährige Baufrist gebraucht hätte ("seit zulässigem Baubeginn"), wenn er dies denn so gewollt hätte. Es bestehen durchaus sachliche Gründe, den

- 11 - fristauslösenden Zeitpunkt unterschiedlich zu normieren, zumal die bei den Fristen auch unterschiedliche Zwecke verfolgen. Nach dem Gesagten ist also festzuhalten, dass nicht das Mitteilungsdatum des Bauentscheids vom 9. November 2012 die zweijährige Bauvollendungsfrist auslöst, sondern gemäss dem Wortlaut "nach Baubeginn" der tatsächlich erfolgte Baubeginn mit den Aushubarbeiten am 21. Oktober 2013 (so auch entschieden in VGU R 15 53 E.5d, E.6b; zum Baubeginn s. auch BERNER, N. 94 ff. m.w.H.). Das Datum des Beginns der Aushubarbeiten, mit welchem gleichermassen die einjährige Baufrist eingehalten worden ist, ist aktenkundig unbestritten. b) Sodann stellt sich nachfolgend die Frage, ob die winterlichen Bausperrfristen gemäss Art. 111 BG die zweijährige Bauvollendungsfrist (Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG) zu hemmen vermögen. Allfällige Bauhindernisse können nicht nur nach Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung eintreten (so wie bei Urteil des Bundesgerichts 2C_322/2014 vom 22. April 2015 E.4.3; VGU 13 235 bestätigend und schützend), sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt. Beispielsweise kann, wie vorliegend, die zweijährige Bauvollendungsfrist ab dem 21. Oktober 2013 zu laufen beginnen, die saisonale Baubeschränkung der Gemeinde aber erst ab Dezember Wirkung entfalten. Dies bedeutet, dass die Frist zunächst läuft, dann aber stillsteht, sobald ein Bauhindernis eintritt. Es besteht diesbezüglich kein Grund die einjährige und die zweijährige Frist nach Art. 91 Abs. 2 KRG ungleich zu behandeln. Auch für die Berechnung der zweijährigen Bauvollendungsfrist muss eine "vorbehaltlose Baufreiheit" (vgl. dazu PVG 2014 Nr. 25 E.3d) vorliegen. aa) Die Beschwerdeführer bringen vor, dass die kantonale Zweijahresfrist durch die kommunalen Sperrfristen in unzulässiger Weise gelockert werde und von einem qualifizierten Schweigen des Gesetzgebers auszugehen ist. Dieser Einwand vermag nicht zu überzeugen. Es gilt vorweg fest-

- 12 - zuhalten, dass das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung findet, wo das KRG ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG in fine). Bei der saisonalen Bau einschränkung gemäss Art. 111 BG handelt es sich nicht um eine Lockerung der zweijährigen Bauvollendungsfrist, sondern sie wird unter Berücksichtigung der lokalen Bedürfnisse und Gegebenheiten lediglich konkretisiert.

Die Gleichbehandlung von Bauherrschaften im Talgebiet mit solchen in Berggebieten und insbesondere in Gemeinden mit entsprechenden Bauverboten während der Wintersaison gebietet es, dass entsprechend objektiv unterschiedliche Sachverhalte auch entsprechend unterschiedlich gehandhabt werden. Eine solche ergänzende Vorschrift sieht das KRG zwar nicht ausdrücklich vor, schliesst eine solche allerdings auch nicht aus. Angesichts der traditionell weitreichenden Autonomie der Bündner Gemeinden im Bauwesen kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das KRG öffentlich-rechtliche Bauhindernisse des kommunalen Rechts, welche die Bauvollendungsfrist für eine begrenzte Zeit zu hemmen vermögen, als ergänzende kommunale Vorschrift zulässt. Eine einheitliche Regelung von zwei Jahren ohne Berücksichtigung der Sperrfristen benachteiligt die Bauherrschaften in Berggebieten offensichtlich; dies umso mehr, als dass für eine Verlängerung einer Baubewilligung kein vorbehaltloser Anspruch besteht (Art. 91 Abs. 2 Satz 3 KRG; Kann-Vorschrift). bb) Dass eine saisonale Baueinschränkung die Bauvollendungsfrist unterbricht, lässt sich ausserdem auch aufgrund der Entstehungsgeschichte von Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG herleiten. Die im KRG 1973 (Art. 10 Abs. 4) enthalten gewesene Wendung "ohne erhebliche Unterbrechung" wurde mit "zwei Jahre" ersetzt. Unterbrechungen, welche auf kommunale Sperrfristen zurückzuführen waren, galten unter dem alten Regime nicht als Verstoß gegen Art. 10 Abs. 4 KRG 1973. Weil mit der Frist von zwei Jahren die Bauvollendung ohne wesentliche Unterbrechung konkretisiert

- 13 - werden sollte (vgl. Arbeitshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales [DVS] zum KRG, Kommentar zu Art. 91 Abs. 2 KRG), sind kommunale Sperrfristen nach wie vor zulässig und dürfen bei der Berechnung der Bauvollendungsfrist nicht der Bauherrschaft angelastet werden; dies umso mehr sie nicht in die Risikosphäre derselben fallen. Das Bundesgericht hat im Übrigen in Bezug auf die Bauvollendungsfrist entschieden, dass die Annahme der Verwirkung durch eine längere Unterbrechung der Bauausführung einer ausdrücklichen Grundlage im Gesetz bedarf (BGE vom 15. Dezember 1994, in: ZBl 1995, S. 517 [Steckborn]; dies allerdings in der Konstellation, wo das kantonale Recht vorschreibt, dass Bauvorhaben ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen sind und das Gesetz die Folgen einer Verletzung dieser Pflicht nicht regelt). c) Damit ist klargestellt, dass allfällige Bauhindernisse des kommunalen Rechts bei der Berechnung der zweijährigen Bauvollendungsfrist zu berücksichtigen und mit dem KRG vereinbar sind. Dies gilt ebenfalls für behördlich verfügte privatrechtliche Bauhindernisse. Wenn also, wie vorliegend, aufgrund der durch das Bezirksgericht F._____ verfügten Bauverbote (vorsorgliche Massnahmen) nicht gebaut werden kann, steht die Frist auch deswegen still. Analog zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung in einem Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht (vgl. dazu VGU R 14 40 = PVG 2014 Nr. 25 E. 3e) lassen auch behördlich verfügte privatrechtliche Bauhindernisse die Bauvollendungsfrist stillstehen. Es mag zwar stimmen, dass es sich bei der zweijährigen Bauvollendungsfrist – wie von den Beschwerdeführern vorgebracht – um eine Verwirkungsfrist handelt (in diesem Sinne auch VGU R 08 93; R 16 52) und eine solche grundsätzlich weder gehemmt oder unterbrochen noch erstreckt werden kann (vgl. dazu BGE 119 II 434 E.2a; 114 V 123 E.3b; 113 V 69 E.1c; GADOLA, Verjährung und Verwirkung im öffentlichen Recht, in: AJP 1/1995 S. 47 ff., insb. S. 56 ff. sowie Fn. 138 m.w.H.). Vorliegend besteht hinge-

- 14 - gen aus oben genannten Gründen Anlass genug, bei der zweijährigen Bauvollendungsfrist von diesem Grundsatz abzuweichen. d) Aus dem vorangehend

Gesagten folgt, dass vorliegend gemäss der Berechnung im angefochtenen Entscheid vom 14. Juli 2016 die zweijährige Bauvollendungsfrist noch nicht abgelaufen war. Die Frist begann nach tatsächlich erfolgtem Baubeginn am 21. Oktober 2013 zu laufen. Sie stand wegen des Verfahrens R 12 182 nicht still, weil das Gericht der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt hat. Vom 22. Dezember 2013 bis zum 31. März 2014 standen die Bauarbeiten wegen der Wintersperre still, im August und September 2014 wegen des durch das Bezirksgericht F._____ verfügten Bauverbotes. Vom 22. Dezember bis 31. März 2015 galt die Wintersperre, im ganzen Jahr 2015 das durch das Bezirksgericht F._____ verfügte Bauverbot. Wiederum vom 22. Dezember bis 28. März 2016 (Ostermontag) waren die Bauarbeiten wegen der Wintersperre eingestellt. Die zweijährige Bauvollendungsfrist war folglich zum Zeitpunkt des Fristerstreckungsgesuchs der Beschwerdegegnerin 2 vom 25. Mai 2016 noch nicht abgelaufen. Nur dies ist Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. 5. a) Zusammenfassend ergibt sich folglich, dass die Beschwerde vom 15. August 2016 gegen die Verfügung vom 14. Juli 2016, in welcher die Beschwerdegegnerin 1 das Gesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 25. Mai 2016 um Verlängerung der Bauvollendungsfrist für das mit Bau- und Einspracheentscheid vom 9. August 2012 bewilligte Bauvorhaben gutgeheissen hat, abzuweisen ist. Die Gesuchstellung der Beschwerdegegnerin 2 erfolgte rechtzeitig. b) Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 4000.-- festgelegt. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer als unterliegende Partei die Kosten des vorliegenden Verfahrens je zur Hälfte unter solidarischer Haftung zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdeführer werden ferner

- 15 - verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 2 eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 3'761.65 (inkl. MWST) gemäss der am 7. Dezember 2016 vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 eingereichten und nicht zu beanstandenden Honorarnote zu bezahlen (Art. 78 Abs. 1 VRG), wiederum je zur Hälfte unter solidarischer Haftung. Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 steht keine ausssergerichtliche Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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