

GR_GERICHTE R 2017 38 vom 20. März 2018

GR Gerichte, 2018-03-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_38

FR: GR_GERICHTE R 2017 38 du 20 mars 2018

IT: GR_GERICHTE R 2017 38 del 20 marzo 2018

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Kammer Vorsitz Meisser RichterIn Audétat, Moser Aktuar Gross URTEIL vom 20. März 2018 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache A.____ und B.____, C.____ und D.____, E.____ und F.____, G.____ und H.____, I.____ und K.____, alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg, Beschwerdeführer gegen Gemeinde X.____, Beschwerdegegnerin 1

- 2 - Baugesellschaft "L.____", vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Gieri Caviezel, Beschwerdegegnerin 2 und M.____ AG, Beschwerdegegnerin 3 betreffend Baueinsprache

- 3 - 1. Am 8. Oktober 2012 bewilligte die Gemeinde X.____ der einfachen Gesellschaft Baugesellschaft L.____ die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser (MFH) und eines Einfamilienhauses (EFH) auf der damaligen Parzelle 295, L.____, X.____ und wies die dagegen erhobene Einsprache von I.____ und K.____ vom 29. August 2012 ab. Die Bauherrschaft hatte dazu am 17. September 2012 Stellung genommen. Am 12. September 2012 wurde das Baugesuch, am 3. Oktober 2012 die Einsprache von I.____ und K.____ und die Stellungnahme der Bauherrschaft behandelt. Am 8. Oktober 2012 wurde der Bauherrschaft und den Einsprechern schriftlich eröffnet, die Einsprache werde abgewiesen und das Baugesuch unter Auflagen bewilligt. 2. Am 3., mitgeteilt am 30. Oktober 2012, bewilligte die Gemeinde X.____ der Bauherrschaft eine Projektänderung (Neubau dreier MFH anstatt zweier und eines EFH). Die Auflagen der Bewilligung vom 8. Oktober 2012 blieben danach in Kraft. Am 31. Juli, mitgeteilt am 6. August 2013, bewilligte die Gemeinde der Bauherrschaft im Meldeverfahren weitere geringfügige Projektänderungen unter Auflagen. 3. Am 12. August 2013 forderten I.____ und K.____ die Gemeinde auf, ihnen den Inhalt der im Meldeverfahren bewilligten geringfügigen Projektänderungen und den aktuellen Stand des geplanten Bauvorhabens mitzuteilen. Am 19. August 2013 informierte die Gemeinde I.____ und K.____ über die Änderungen. Die Arbeiten seien als geringfügig eingestuft und im vereinfachten Bewilligungsverfahren behandelt worden. 4. Am 3. Oktober 2013 bewilligte die Gemeinde das Gesuch der Bauherrschaft um Verlängerung der Frist für den Baubeginn um ein Jahr, bis zum

E. 8

Am 12. September 2016 trat der Instruktionsrichter des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden auf eine von G.____ und H.____ am 17. August 2016 eingereichte Beschwerde betreffend Aussicht/Überprüfung/Ergreifung von Massnahmen gegenüber der Gemeinde bezüglich Fertigstellung Überbauung L.____ und dagegen gerichtete Schritte

mangels Verbesserung dieser Beschwerdeeingabe nicht ein (VGU R 16 53).

E. 9

Auf Gesuch der Bauherrschaft vom 14. Juli 2016 ordnete das Bezirksgericht Plessur am 13., mitgeteilt am 14. September 2016, die vorsorgliche Beweisaufnahme an. Der betreffende Bericht des prüfenden Ingenieurs datiert vom 7. Dezember 2016 und wurde den Parteien am 9. Dezember 2016 zugestellt. Der Kostenentscheid wurde den Parteien am 11. Januar 2017 vom Bezirksgericht (ab 1. Januar neu Regionalgericht) zugestellt.

E. 10

Das Bauvorhaben Projektänderung Neubau MFH 1, Parzelle 682 (Verschiebung Gebäude, Änderung Balkon DG), wurde am 16. Dezember 2016 publiziert und vom 16. Dezember 2016 bis 5. Januar 2017 öffentlich aufgelegt.

E. 11

Am 30. Dezember 2016 erhoben G._____ und H._____ gegen die Projektänderung bei der Gemeinde Einsprache und fochten auch die Verlängerung der Baubewilligung vom 31. August 2016 an.

- 6 - Die Projektänderung sei massiv und stelle eine Neubaute dar. Solche seien nach ZWG nicht mehr erlaubt. Das Projekt L._____ sei zwischen dem Volksentscheid vom 11. März und dem 31. Dezember 2012 bewilligt worden, obwohl es nicht mehr hätte bewilligt werden dürfen. Die formell rechtskräftige Baubewilligung vom 8. Oktober 2012 leide in diesem Sinne an einem "materiellen Fehler", nämlich dem Verstoss gegen Art. 75b BV. Schon bei Haus 2 habe die Gemeinde eine Verlängerung der Baubewilligung erteilt, da mit dem Bau erst 2014 begonnen worden sei. Sie beanstandeten, dass die drei MFH nicht zügig und ohne Unterbruch gebaut worden seien. Das Vorgehen der Bauherrschaft sei willkürlich und nicht gesetzeskonform, vor allem nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative. Im August 2016 habe die Baubehörde eine erneute Verlängerung der Baubewilligung erteilt, obwohl ein Gesuch wie eine neue Baubewilligung zu behandeln gewesen wäre. Dies sei widerrechtlich. Eine Bauverzögerung von bald fünf Jahren könne nicht begründet werden und sei unverhältnismässig. Die Bewilligung für den Bau sei nicht zu erteilen und es sei auch die ursprüngliche Baubewilligung zu annullieren.

E. 12

Am 2. Januar 2017 erhoben A._____, B._____, C._____ und D._____, E._____ und F._____ sowie I._____ und K._____ gegen die Projektänderung bei der Gemeinde Einsprache und fochten auch die Verlängerung der Baubewilligung an. Die Bewilligung für das Bauvorhaben sei zu verweigern. Das Baugespann genüge nicht den Ansprüchen von Art. 120 BG. Die exakte Position der Erdgeschosshöhe sei nicht markiert. Zudem fehlten die Profilierungen von Terrasse und Garagen. Durch die Verschiebung, welche eine erhebliche Veränderung darstelle, werde das Haus nicht tiefergelegt, sondern wirke massiver. Der Baugrund sei kritisch und instabil. Schon beim Aushub von Haus 2 hätten stabilisierende Massnahmen ergriffen werden müssen. Durch die Verschiebung werde der Grenzabstand zur Umgehungsstrasse X._____ unterschritten und das Gefälle der Zufahrt zu den Garagen unterschreite die Werte gemäss Art. 40 BG (12 %) bei weitem. Fenster und

- 7 - Farbe sowie Balkon passten nicht zum umgebenden Ortsbild. Es handle sich um ein neues Baugesuch. Die Baubewilligung sei wohl erneut verlängert worden, ohne dass sie davon Kenntnis erhalten hätten. Nach Fertigstellung von Haus 2 habe es 2016 keine

Fortführung der Baumassnahmen an den anderen Häusern gegeben. Auch bei wiederholter Nachfrage sei seitens der Bauherrschaft keine klare Antwort gegeben worden. Die Bauparzellen mit den bewilligten Häusern seien sogar zwischenzeitlich zum Kauf angeboten worden. Ein Schreiben vom 8. September 2016 an die Bauherrschaft sei ohne Antwort geblieben. Gemäss Vollzugshilfe GR werde den Gemeinden empfohlen, bei Verlängerungen von Baubewilligungen aus der Zeit vor dem 1. Januar 2013 zurückhaltend zu sein.

E. 13

Am 25. Januar 2017 nahm die Bauherrschaft dazu Stellung und beantragte die Abweisung u.a. auch dieser Einsprachen. Die geologischen Eigenschaften eines zu überbauenden Grundstückes könnten nicht als Grundlage einer Einsprache herbeigezogen werden. Die Garagensituation (Neigung, Einsicht) müsse eventuell nochmals überprüft werden. Das Garagengeschoss im 2. UG könne allenfalls nachprofiliert werden. Die Grenzabstände würden bei der Projektverschiebung eingehalten und die Verlängerung der Frist zur Vollendung der Überbauung bis zum Oktober 2018 sei bewilligt worden.

E. 14

Am 12. Januar/1. Februar, mitgeteilt am 4. April 2017, erteilte die Gemeinde der Bauherrschaft die Bewilligung für die Projektänderung des Neubaus MFH (Vierfamilienhaus) 1, Verschiebung Gebäude und Änderung Balkon Dachgeschoss auf Parzelle 682, und wies u.a. die dagegen gerichtete Einsprache von G._____ und H._____, soweit sie darauf eintrat, ab. Sie erwog, dass aufgrund der Akten die Baugesellschaft L._____ Bauherrin und die M._____ AG Grundeigentümerin sei. Die Baubewilligung des Neubaus des Vierfamilienhauses 1, L._____, sei am 8. Oktober 2012 erteilt und daher am 8. November 2012 in Rechtskraft erwachsen. Nicht diese Bewilligung, sondern die vorliegende Projektänderung, sei

- 8 - Verfahrensgegenstand. Danach solle das Haus um jeweils 2.5 m nach Nordosten und Nordwesten und der Balkon im DG von der südwestlichen auf die nordöstliche Fassade verschoben werden. Sonst seien keine Änderungen vorgesehen. Die erste und rechtskräftige Baubewilligung falle nicht zugunsten einer späteren Projektänderungsbewilligung dahin. Betreffend Zweitwohnungsregelung sei festzuhalten, dass die Bewilligung vor dem 1. Januar 2013 mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen sei, weshalb diese rechtsgültig bestehen bleibe. Am 3. Oktober 2013 sei die Frist für den Baubeginn bis 8. Oktober 2014 verlängert worden. Die Überbauung hätte somit bis Oktober 2016 fertiggestellt werden müssen. Aufgrund des Gesuches der Bauherrschaft vom 25. August 2016 sei die Frist jedoch um zwei Jahre bis Oktober 2018 verlängert worden. Bestehende geologische Risiken könne die Gemeinde weder bestätigen noch dementieren. Die Überbauung sei mit dem Vierfamilienhaus L._____ 2 begonnen und dieses im Frühjahr 2016 fertiggestellt worden. Anschliessend hätte das MFH 1 erstellt werden sollen, weshalb bereits am 28. April 2016 Gespräche betreffend Hangsicherung geführt worden seien. Am 12. Dezember 2016 sei das Gutachten des beauftragten Geometers eingegangen. Der Bauherrschaft könne aufgrund des Prozesses der Beweissicherung kein passives Verhalten vorgehalten werden. Die Baubehörde habe mit Entscheid vom 2. September 2016 beschlossen, die Frist für die Bauvollendung bis Oktober 2018 zu verlängern. Für Verlängerungen von Baubewilligungen, welche vor dem 1. Januar 2013 rechtskräftig erteilt worden seien, gelte nach wie vor das KRG. Das ZWG enthalte diesbezüglich keine

Regelungen. Die Behörde habe zur Zeit der Einzonung des fraglichen Gebietes in eine Bauzone noch über keinerlei Anzeichen oder Anhaltspunkte einer Instabilität des Baugrundes verfügt. Die Bewilligung werde wegen der möglichen Gefährdungssituation unter der ausdrücklichen Auflage erteilt, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn den geologischen Nachweis erbringe, dass durch die Erstellung des Gebäudes und den damit verbundenen Erdverschiebungen weder die umliegenden Parzellen gefährdet seien noch das beabsichtigte Bauvorhaben für die Ein-

- 9 - wohner zu einer Gefährdung führe. Ein Baubeginn dürfe erst erfolgen, wenn dieser Nachweis erbracht sei.

E. 15

Gegen die Entscheide vom 2. September 2016 betreffend Verlängerung Baubewilligung und vom 4. April 2017 betreffend Baubewilligung und Einsprache in Bezug auf das Vierfamilienhaus 1 auf Parzelle 682, X._____, erhoben A._____, B._____, C._____, D._____, E._____ und F._____, G._____ und H._____ und I._____ und K._____ (Beschwerdeführer) am 19. Mai 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragten, der Entscheid vom 2. September 2016 sei aufzuheben. Eventualiter sei dessen Nichtigkeit festzustellen. Der Entscheid vom 4. April 2017 sei aufzuheben. Eventualiter sei festzustellen, dass die Bewilligungserteilung für das abgeänderte Bauvorhaben nichtig sei. Auf den heutigen Bauparzellen 295 und 682 hätten bis heute keine Bauarbeiten stattgefunden. Hingegen sei Haus 2 auf Parzelle 673 fertiggestellt. Nachdem auf Parzellen 295 und 682 über Jahre keine Bauarbeiten stattgefunden hätten, seien sie davon ausgegangen, dass die Bauherrschaft die Bewilligung habe verfallen lassen. Ein Verlängerungsgesuch sei nie publiziert oder eröffnet worden. Am 16. Dezember 2016 sei hingegen ein Projektänderungsgesuch betreffend Parzelle 682 publiziert worden. Ein Teil der Beschwerdeführer hätten dagegen Einsprache erhoben und ein Teil dargelegt, das Projektänderungsgesuch lege nahe, dass die Baubewilligung erneut verlängert worden sei. Sie wüssten davon nichts. Eine allfällige Verlängerung der Baubewilligung wäre unzulässig oder nichtig. Erst am 4. April 2017 sei den Beschwerdeführern mitgeteilt worden, die Verlängerung sei schon am 2. September 2016 bewilligt worden. Somit hätten die Fristen zur Anfechtung der beiden Entscheide frühestens am 5. April 2017 zu laufen begonnen. Den Beschwerdeführern könnte nicht entgegengehalten werden, sie hätten die Verfügung vom 2. September 2016 fälschlicherweise bei der Gemeinde mittels Einsprachen vom 30. Dezember 2016 und 2. Januar 2017 angefochten anstatt mittels Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Damals hätten die Beschwerde-

- 10 - führer höchstens vermuten können, dass eine Verlängerung der Baubewilligung erteilt worden sei. Die Gemeinde hätte die Einsprachen vom 30. Dezember 2016 und 2. Januar 2017 an das Verwaltungsgericht weiterleiten müssen. Im vorliegenden Fall sei die Bauherrschaft viel zu lange untätig geblieben. Sie habe die Baubewilligung bereits am 8. Oktober 2012 erhalten und diese sei am 3. Oktober 2013 verlängert worden. Anfangs August 2014 seien die Bauarbeiten aufgenommen worden. Die Gebäude hätten somit bis Anfang August 2016 fertig gestellt werden müssen. Somit sei das Verlängerungsgesuch vom 25. August 2016 bereits verspätet gestellt worden und hätte somit nicht bewilligt werden dürfen. Zudem habe sich die Rechtslage geändert. Entgegen der Behauptung der Gemeinde, vor dem 1. Januar 2013 erteilte Baubewilligungen könnten nach Art. 91 Abs. 2 KRG verlängert werden, ohne dass die Zweitwohnungsgesetzgebung berücksichtigt

werden müsse, sei dies nicht der Fall. Die Bewilligung vom 8. Oktober 2012 enthalte keine Nutzungsbeschränkung bezüglich Zweitwohnungen. Am 1. Januar 2016 sei das ZWG in Kraft getreten und in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % dürften keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Die Baubewilligung hätte jedenfalls am 2. September 2016 ohne Nutzungsbeschränkung nicht mehr erteilt werden dürfen, so dass auch die Verlängerung zu Unrecht erteilt worden sei und aufgehoben werden müsse. Aufgrund der wesentlichen Standortverschiebung sei von einem neuen Projekt auszugehen. Das Bauvorhaben verstosse klar gegen Art. 6 ZWG. Die am 8. Oktober 2012 erteilte Baubewilligung sei im Zeitpunkt der Bewilligung der Projektänderung erloschen gewesen. Das Verwaltungsgericht habe in R 13 51 festgehalten, Unterlagen, die für die Beurteilung eines Baugesuchs unabdingbar seien, könnten nicht gemäss Art. 90 KRG behandelt werden. So könnten die betroffenen Nachbarn nicht mehr zum geologischen Nachweis Stellung nehmen, was ihr rechtliches Gehör verletzen würde.

E. 16

Am 12. Juni 2017 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführer 1-4 und das Nichtein-

- 11 - treten auf die Beschwerde der Beschwerdeführer 5, eventualiter deren Abweisung. Die Baubewilligung sei am 8. Oktober 2012 erteilt und am 3. Oktober 2013 bis 8. Oktober 2014 verlängert worden. Bis dann sei fristgerecht mit der Ausführung begonnen worden. Eine Bauvollendung des Vorhabens müsse innert zwei Jahren nach Baubeginn erfolgen, weshalb die Überbauung bis Oktober 2016 hätte fertiggestellt werden müssen. Vor Fristablauf sei aufgrund des begründeten Gesuches vom 25. August 2016 die Frist für die Bauvollendung für zwei Jahre, also bis Oktober 2018, verlängert worden. Die Gemeinde habe in pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens gehandelt. Eine Nichtigkeit aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung sei nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführer 4 hätten offensichtlich Kenntnis von der Verlängerungsbewilligung gehabt (vgl. Aufsichtsbeschwerde). Aufgrund der gemeinsamen Beschwerdeerhebung sei davon auszugehen, dass sie auch die übrigen Beschwerdeführer über die Verlängerungsbewilligung orientiert hätten. Somit sei die Beschwerdefrist abgelaufen. Die Baubewilligungsverlängerung habe wegen des fehlenden öffentlichen Interesses nicht öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Eine Publikationspflicht ergebe sich aus keiner gesetzlichen Bestimmung. Begonnen habe man aber mit Haus 2, das im Frühjahr 2016 fertig gestellt gewesen sei. Anschliessend hätte Haus 1 erstellt werden sollen. Passives Verhalten der Bauherrschaft liege aber nicht vor. Die Gemeinde habe die Frist um zwei Jahre verlängert, um anderen allfälligen Verzögerungen Rechnung zu tragen. Der Baubeginn habe nicht anfangs August 2014, sondern erst später stattgefunden, weshalb das Gesuch auch nicht verspätet gestellt worden sei. In der Beurteilung des geologischen Gutachtens vom 29. August 2015, das vor Baubeginn des MFH 2 erstellt worden sei, sei erwähnt worden, dass an den umliegenden Gebäuden keine nennenswerten Deformationen festgestellt worden seien. Es bestehe Anspruch auf eine Baubewilligung. Der konkreten Situation habe man mit einer entsprechenden Auflage Rechnung getragen. Durch die verfügte Auflage werde Art. 79 Abs. 2 KRG eingehalten.

- 12 -

E. 17

Am 12. Juli 2017 beantragte die Baugesellschaft L._____ (Beschwerdegegnerin 2) sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Im August 2014 hätten sie von der Bauherrschaft Kenntnis von der geologischen Baugrundbeurteilung von 12. September 2012 der Baugeologie Chur erhalten. Anhand des Voraushubes Ende August/Anfang September 2014 sei ein aktueller Bericht erstellt worden. Beim Neubau Haus 2 sei der Aushub und die Ausführung der Baugrubensicherung von Beginn weg durch den Geologen begleitet worden und der Geometer habe am 22. September 2014 diverse Messpunkte gesetzt. Die Schlussmessung sei am 12. November 2015 kurz vor der Fertigstellung der Ausbauarbeiten der Wohnungen erfolgt. Zu keinem Moment habe eine Gefährdung der angrenzenden Liegenschaften und Gebäude bestanden.

E. 18

Am 18. August 2017 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Baukommissionsmitglied N._____ sei der Bruder von O._____. Dieser sei Verwaltungsratspräsident und wohl auch Aktionär der M._____ AG, der Eigentümerin von Parzelle 682 (Beschwerdegegnerin 3). Somit hätte N._____ bei den angefochtenen Entscheiden vom 2. September 2016 und 4. April 2017 in den Ausstand treten müssen. P._____ sei Präsident der Baukommission und Mitglied des Gemeindevorstandes, aber auch Gesellschafter und Vorsitzender der Q._____ GmbH Küchen-Kundendienst. Diese habe von der Beschwerdegegnerin 2 den Auftrag erhalten, die Kücheneinrichtungen für die Überbauung L._____ zu liefern. Auch er hätte deshalb in Ausstand treten müssen. Der Baubeginn der Überbauung L._____ (drei Häuser umfassend) sei – mit dem Beginn des Aushubs für Haus 2 – vor dem 25. August 2014 erfolgt. Das Verlängerungsgesuch vom 25. August 2016 sei somit verspätet gestellt worden. Das Gutachten sei der Grundeigentümerin (Beschwerdegegnerin 3) daher schon seit September 2012 und der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin 2) spätestens ab August 2014 bekannt gewesen. Die zweijährige Frist für die Bauvollendung beginne mit dem tatsächlichen Baubeginn. Dieser sei vor dem 25. August 2014 erfolgt. Die Bauvollendungsfrist sei also schon

- 13 - vor dem 25. August 2016 und nicht erst am 8. Oktober 2016 abgelaufen. Die Erstellung des Hauses 1 hätte demnach schon sehr viel früher in Angriff genommen werden können und müssen. Die Beschwerdegegnerin 1 habe bereits am 3. Oktober 2013 R._____ von der damaligen Beschwerdegegnerin 2 darauf hingewiesen, dass die Verlängerung einmalig bewilligt werde und die Baubewilligung denn auch am 8. Oktober 2014 definitiv ablaufe, sofern bis dahin nicht mit dem Bau begonnen worden sei. Der Prozess betreffend Beweissicherung habe zudem nicht übermässig lange gedauert. Die Beschwerdegegnerin 2 habe sich einfach erst viel zu spät darum gekümmert. Bei Nichteröffnung der Verlängerungsbewilligung fange keine Rechtmittelfrist an zu laufen, wenn sie nicht publiziert oder mitgeteilt werde. Die schwierigen Baugrundverhältnisse seien schon seit Jahren bekannt gewesen. Haus 1 hätte durchaus rechtzeitig, d.h. bis Mitte August 2016, erstellt werden können. Die Beschwerdegegnerin 2 habe es sich selber zuzuschreiben, dass sie den Bau nicht rechtzeitig vorantrieben habe und erst knapp vier Monate vor Ablauf der Baufrist mit den Nachbarn das Gespräch gesucht und erst einen Monat vor Ablauf der Baufrist den Prozess betreffend Beweissicherung eingeleitet habe.

E. 19

Am 22. September 2017 hielt die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest. An der Baubehördensitzung vom 31. August 2016 sei das Gesuch um Verlängerung der

Baufrist behandelt worden. N._____ sei nicht anwesend gewesen. Am 12. Januar 2017 sei die Projektänderung "Verschiebung" durch die Baubehörde behandelt worden. Es habe sich hier nur um eine Verschiebung im Rahmen des kommunalen Baugesetzes gehandelt. Die Baubehörde sei einstimmig einig gewesen, die Projektverschiebung sei gesetzeskonform und könne genehmigt werden. Zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vom 8. Oktober 2012 sei P._____ noch nicht Gesellschafter der Q._____ GmbH gewesen. Es sei sodann widersprüchlich zu behaupten, der Bau von Haus 1 sei nur mit aufwändigen Sicherungsmassnahmen möglich gewesen und gleichzeitig zu fordern, man hätte mit dem Bau vorwärts machen müssen. Die Be-

- 14 - schwerdegegnerin 2 habe nicht mit dem Bau von Haus 1 beginnen können, bevor nicht festgestanden sei, welche Massnahmen zu ergreifen seien. Es gebe keine eindeutige Publikationspflicht für Baubewilligungsverlängerungen. Den Beschwerdeführern habe freigestanden, sich bei der Beschwerdegegnerin 1 über den Stand der Baubewilligung zu erkundigen. Die Bauparzelle befinde sich nicht in einer Gefahrenzone. Wegen den Bedenken der Beschwerdeführer habe die Beschwerdegegnerin 1 aber dennoch den Nachweis bezüglich Unbedenklichkeit des Baugrundes von der Bauherrschaft verlangt.

E. 20

In ihrer Duplik vom 25. September 2017 beantragte die nun anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 2 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne. Das Gesuch für die Projektänderung habe die Beschwerdegegnerin 2 am 29. August 2016 eingereicht. Die Beschwerdegegnerin 1 habe dieser dann beschieden, die Projektänderung könne im Meldeverfahren bewilligt werden, wenn sämtliche Anstösser ihr schriftliches Einverständnis zur Projektänderung (Verschiebung von Haus 1) gäben. Am 1. September habe die Beschwerdegegnerin 2 sämtlichen Anstössern geschrieben und sie um Abgabe einer schriftlichen Einverständniserklärung mit der Projektänderung bis spätestens 16. September 2016 ersucht. Die Beschwerdegegnerin 1 habe der Beschwerdegegnerin 2 mitgeteilt, die Verschiebung könne nicht im Meldeverfahren genehmigt werden und werde öffentlich aufgelegt. Selbst eine mangelhafte Eröffnung der Verlängerungsverfügung könne nicht zu einem Aufschub der Anfechtungsfrist führen, wenn die Beschwerdeführer davon schon vorher tatsächlich Kenntnis gehabt hätten oder haben hätten müssen. Dies sei hier der Fall. Die Beschwerdeführer, bei denen es sich zum Teil um Stockwerkeigentümer des bereits realisierten Hauses 2 handle, seien über die Vorgänge auf Parzelle 682 bestens im Bilde gewesen und seien in die entsprechenden Vorgänge teilweise auch involviert gewesen. Es stimme daher nicht, dass die Beschwerdeführer erst am 5. April 2017 von der Verlängerungserteilung sichere Kenntnis erhalten hätten. Diese

- 15 - Argumentation widerspreche dem damaligen tatsächlichen Verhalten der Beschwerdeführer. Sie hätten die Baubewilligungsverlängerung schon im September/Oktober 2016 anfechten müssen, nicht erst nach dem 4. April 2017. Die Anfechtung im vorliegenden Verfahren erweise sich als verspätet, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten sei. Eine blosser Vermutung vermöge keine Rechtsmittelfrist auszulösen und zudem sei die Frist gewahrt, zumal die Beschwerdegegnerin 1 die Eingabe an das zuständige Verwaltungsgericht hätte weiterleiten müssen. Eine Gemeinde sei nicht verpflichtet, eine Eingabe ans Verwaltungsgericht weiterzuleiten, wenn sie nicht zuständig sei. Die Verlängerungsverfügung leide an keinem ausserordentlich schwerwiegenden Mangel. Die Verlängerungsverfügung vom 2.

September 2016 sei nicht rechtzeitig angefochten worden und somit rechtskräftig. Einer Bewilligung des Projektänderungsgesuchs könne nicht entgegengehalten werden, die am 8. Oktober 2012 erteilte Baubewilligung für das Haus auf Parzelle 682 sei inzwischen erloschen.

E. 21

Mit Schreiben vom 5. Oktober 2017 führten die Beschwerdeführer noch aus, am 12. Januar 2017, wo es um die Zulässigkeit der Verschiebung des Hauses 1 gegangen sei, sei N._____ anwesend gewesen. Diese Projektänderung habe im Interesse der Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdegegnerin 3 gestanden. N._____ hätte in Ausstand treten müssen. P._____ habe im Zeitpunkt der Fällung des angefochtenen Entscheides davon ausgehen dürfen, dass er auch bei den übrigen Häusern der Überbauung die Kucheneinrichtungen liefern könne, und zwar für alle drei Häuser. Das Verlängerungsgesuch oder die entsprechende Bewilligung hätten ihnen zugestellt werden müssen. Niemand von den Beschwerdeführern habe vor dem 4. April 2017 hinreichende Kenntnis von der Bewilligungsverlängerung gehabt.

E. 22

Am 18. Oktober 2017 schrieb die Beschwerdegegnerin 1, sie halte an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin 3 sei Grundstückseigentü-

- 16 - merin, aber nicht Bauherrin. Sie habe am vorliegenden Verfahren nicht teilgenommen. Mit der Anwesenheit von N._____ an der Baubehördensitzung vom 12. Januar 2017, an welcher die Einsprachen gegen die Projektänderung der Beschwerdegegnerin 2 behandelt worden seien, seien keine Ausstandsvorschriften verletzt worden. Betreffend Befangenheit von P._____ sei festzustellen, dass ausschliesslich ein Werkvertrag über die Kucheneinrichtungen in Bezug auf Haus 2 bestanden habe. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekte sind die Entscheide vom 2. September 2016 (Verlängerung Baubewilligung) und vom 4. April 2017 (Bau- und Einspracheentscheid), worin die Beschwerdegegnerin 1 einerseits das Gesuch der Beschwerdegegnerin 2 betreffend Verlängerung der Bauvollendungsfrist um zwei Jahre (ab August 2016 bis Oktober 2018) bewilligte und andererseits das Gesuch um Projektänderung für das Haus 1 auf Parzelle 682 bewilligte sowie gleichzeitig die dagegen erhobene Einsprache der benachbarten Beschwerdeführer abwies. Damit konnten sich Letztere nicht einverstanden erklären, weswegen sie gegen beide Entscheide am 19. Mai 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben und um Aufhebung der Verlängerungs- sowie der Projektänderungsbewilligung ersuchten, evtl. um Feststellung der Nichtigkeit derselben. Strittig und zu entscheiden ist hier somit, ob die erteilten Bewilligungen rechtens und gültig sind oder ob es triftige Gründe gibt, dies zu verneinen und die dagegen eingereichte Beschwerde deshalb vollumfänglich gutzuheissen. 2. a) Nach Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen

- 17 - Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat [..]. Laut Art. 52 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen. Im konkreten Fall ist unbestritten, dass die Beschwerdeführer als Nachbarn der heutigen

Parzellen 292, 673 und 682 (Bauparzelle für Haus 1 mit Projektänderung) aufgrund der räumlichen Nähe und allfälligen Hangsicherung zugunsten ihrer Grundstücke mehr als unbeteiligte Dritte vom Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 2 berührt sind und daher ein schutzwürdiges Interesse an der Überprüfung der durch die Beschwerdegegnerin 1 erteilten Bewilligungen haben. Der Bau- und Einspracheentscheid vom 4. April 2017 wurde mit Beschwerde vom 19. Mai 2017 und somit – unter Berücksichtigung der Gerichtsferien gemäss Art. 39 Abs. 1 lit. a VRG [Fristenstillstand 7. Tage vor bis 7. Tage nach Ostern] – fristgerecht innert 30 Tagen erhoben. Gegen die Bewilligungsverlängerung vom 2. September 2016, die zur öffentlichen Publikation der Projektänderung am 16. Dezember 2016 mit Auflage bis 5. Januar 2017 führte, gingen bei der Beschwerdegegnerin 1 nachweislich zwei Einsprachen vom 30. Dezember 2016 und 2. Januar 2017 ein, die von der Beschwerdegegnerin 1 aber nicht an das Verwaltungsgericht weitergeleitet wurden. Die Einsprecher haben sich somit innert der öffentlichen Auflagefrist gegen die strittige Projektänderung und die dieser zugrunde liegenden Verlängerungsbewilligung vom 2. September 2016 zur Wehr gesetzt, was ausreichend ist, um die Beschwerde vom 19. Mai 2017 auch diesbezüglich als rechtzeitig zu taxieren, da die Verlängerungsbewilligung erst aufgrund des Bau- und Einspracheentscheids vom 4. April 2017 allen Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht wurde und die Anfechtungsfrist für die Verlängerungsbewilligung deshalb ebenfalls erst ab dann zu laufen begann. Die Verlängerungsbewilligung vom 2. September 2016 ist folglich genau gleich (wie der Entscheid vom 4. April 2017) fristgerecht angefochten worden, weshalb auf die Beschwerde auch insofern einzutreten ist.

- 18 - b) Nach dem Gesagten kann offen bleiben, ob die Beschwerdeführer I. _____ und K. _____ ebenfalls zur Beschwerdeerhebung gegen die Projektänderung und zur Anfechtung der Verlängerungsbewilligung legitimiert sind, nachdem sie keine separate Einsprache gegen die amtlich publizierte Projektänderung vom 16. Dezember 2016 erhoben und auch die Verlängerungsbewilligung vom 2. September 2016 vorgängig nicht mit einem entsprechenden Schreiben angefochten haben, weil auf die Beschwerde – aus den in E.2a hiervor genannten Gründen – ohnehin einzutreten ist. c) Zur Anwendbarkeit des massgebenden Rechtes bezüglich der Regelung der Baufristen gilt es grundsätzlich im Voraus festzuhalten, dass die kantonalen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) und der diesbezügliche Art. 91 KRG betreffend Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung sowie Bauvollendung der kommunalen Vorschrift gemäss Art. 125 BG (Baubeginn und Baufristen) vorgeht, da Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG ausdrücklich bestimmt, dass die Vorgaben des formellen Baurechts (Art. 85-96 KRG) unmittelbar anwendbar seien und davon abweichenden kommunalen Vorschriften vorgingen (so bereits: PVG 2014 Nr. 25 E.3a). d) Kein Thema in diesem Verfahren ist die Fristverlängerung für den Baubeginn vom 3. Oktober 2013 bis Oktober 2014. Es geht vielmehr um die am 2. September 2016 verfügte Verlängerung der Frist für die Bauvollendung von August 2016 bis Oktober 2018. Die Überprüfung dieser Bauvollendungsfrist gilt im Übrigen für die ganze Überbauung, also nebst dem hier strittigen Haus 1 auf Parzelle 682 auch für das noch geplante Haus 3 auf Parzelle 295, während Haus 2 auf Parzelle 673 schon fertiggestellt wurde. e) Zum Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit der erteilten Bewilligungen ist zunächst von der Tatsache auszugehen, dass sich hier mit der Projektänderung das Gebäudevolumen von Haus 1 in keiner Art und Weise ändert und somit die Grundzüge des Bauvorhabens auch durch die Standortverschiebung beibehalten würden. Zudem wäre auch eine Baubewilligung für

- 19 - die Projektänderung und für die Verlängerung der Bauvollendungsfrist – bei Vorliegen aller anderen Voraussetzungen – möglich gewesen, weil es nicht um eine Verschiebung auf eine andere Parzelle oder eine augenfällige Verschiebung des Hauses 1 (hier 2.5 m nach Nordosten und 2.5 m nach Nordwesten) auf Parzelle 682 geht. Die angefochtenen Bewilligungen können damit aber auf jeden Fall nicht schon als von Anfang an nichtig, sondern allenfalls als anfechtbar taxiert werden. Allerdings wäre der Strassenabstand nach Art. 40 BG von 5 m aufgrund der die Projektänderung bildenden Verschiebung des Hauses 1 (mit 2.5 m nach Nordosten) gegen die Strasse nicht mehr eingehalten (vgl. dazu beschwerdegegnerische Situations-/Grundrisspläne [Bg1-act.] K mit farblich festgehaltenem Vergleich zwischen dem bewilligten Projekt Haus 1 auf Parzelle 682 [orange] und neu verschobenem Projekt Haus 1 [rot]). 3. a) Zum Ausstandsbegehren nach Art. 6a-b VRG bzw. Art. 23 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG; BR 175.050) gilt es zu resümieren: Die Beschwerdeführer machen geltend, Baukommissionsmitglied N._____ hätte bei der Entscheidung über die angefochtene Verfügung vom 4. April 2017 in Ausstand treten müssen. Er sei der Bruder von O._____. Dieser sei Verwaltungsratspräsident und wohl auch Aktionär der Beschwerdegegnerin 3, der Eigentümerin von Parzelle 682. Am 12. Januar 2017, als es um die Zulässigkeit der Verschiebung des Hauses 1 gegangen sei, sei N._____ anwesend gewesen. Diese Projektänderung habe im Interesse der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 gestanden. Es sei zudem auch über die Balkonverschiebung beschlossen worden und es seien auch andere Themen behandelt worden, namentlich Aspekte der Zweitwohnungsgesetzgebung und Vorbehalte betreffend Eigeninteressen gewisser Behördenmitglieder. Die Beschwerdegegnerinnen bestreiten dazu nicht, dass an der Sitzung vom 12. Januar 2017, an welcher die Projektänderung 'Verschiebung' durch die Baubehörde der Beschwerdegegnerin 1 behandelt wurde,

- 20 - N._____ mitgewirkt habe. Die Beschwerdegegnerin 3 sei aber Grundstückseigentümerin von Parzelle 682 und nicht Bauherrin. Sie habe am vorliegenden Verfahren überhaupt nicht teilgenommen. Mit der Anwesenheit von N._____ an der Behördensitzung vom 12. Januar 2017, an der die Einsprachen gegen die Projektänderung der Beschwerdegegnerin 2 behandelt worden seien, seien keine Ausstandsvorschriften verletzt worden. Der Bruder von N._____ habe als Aktionär der Beschwerdegegnerin 3 kein unmittelbares Interesse am Ausgang des Verfahrens gehabt. b) Wie das streitberufene Verwaltungsgericht bereits in einem früheren Urteil (VGU R 13 133) vom 1. Oktober 2013 bei fast identischer Konstellation – das betreffende Gemeindevorstandsmitglied war gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates bei der Baugrundstückeigentümerin, welche als Aktiengesellschaft konstituiert war – entschieden hat, liegt ein Ausstandsgrund bereits dann vor, wenn es um die behördliche Beurteilung eines Bausuchs einer Konkurrentin der Betreibergesellschaft geht, da dieser Sachverhalt bereits genügt, um einer solchen Beurteilung den Anschein einer Befangenheit zu verleihen (vgl. zum Ganzen: VGU R 13 133 E.2b, 3c-d). Somit wurde auch hier von N._____ ein Ausstandsgrund gesetzt. c) In demselben Urteil R 13 133 E.4b wurde vom Verwaltungsgericht indes ebenfalls festgehalten, dass es nach Art. 6b Abs. 3 VRG den Parteien obliegt, innert zehn Tagen, seit sie von einem Ausstandsgrund Kenntnis erhalten haben, den Ausstand bei der zuständigen Stelle geltend zu machen. Bei verspäteter Geltendmachung von Ausstandsgründen kann den Parteien der aus Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) fließende Grundsatz von Treu und Glauben entgegengehalten werden. Ausstands- und Befangenheitsgründe sind umgehend geltend zu machen, das heisst grundsätzlich sobald

der Betroffene Kenntnis von den entsprechenden Tatsachen erhält. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Einwände erst im Rechtsmittelverfahren vorzubringen, wenn der Mangel schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können. Wer den Man-

- 21 - gel nicht unverzüglich vorbringt, wenn er davon Kenntnis erhält, sondern sich stillschweigend auf ein Verfahren einlässt, verwirkt den Anspruch auf späteres Anrufen einer (angeblich) verletzten Ausstandsbestimmung (Urteil des Bundesgerichts 9C_87/2011 vom 1. September 2011 E.4.2; BGE 132 II 485 E.4.3; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, a.a.O., Rz. 441). Die Beschwerdeführer legen vorliegend nicht dar, die von ihnen geltend gemachten Beschwerdegründe seien ihnen erst nach Ergehen der Bewilligungsverlängerung vom 2. September 2016 bzw. dem strittigen Bau- und Einspracheentscheid vom 4. April 2017 bekannt geworden. In Anbetracht der positiven Publizitätswirkung des Handelsregisters (siehe HR-Auszug vom 1. März 2018 betreffend VR-Präsident der Beschwerdegegnerin 3 als Gerichtsbeilage) musste den Beschwerdeführern folglich seit der Eintragung dieser Gesellschaft vom 13. März 2014 bekannt sein, dass O._____ seit damals VR-Präsident der Beschwerdegegnerin 3 ist und somit als Bruder des Behördenmitglieds N._____ im zweiten Grade mit diesem verwandt ist, was sowohl einen Ausstandsgrund nach Art. 22 Abs. 1 GG (für Geschwister) als auch gemäss Art. 6a Abs. 1 lit. a VRG (für Verwandte bis zum dritten Grade) dargestellt hätte. Diese Einwände jedoch erst anlässlich eines konkreten Rechtsmittelverfahrens und somit – wie vorliegend – erst Jahre später vorzubringen, verstösst gegen Treu und Glauben, da der geltend gemachte Mangel bei der behördlichen Beurteilung offensichtlich bereits viel früher erkannt und auch gerügt hätte werden können. Wer einen solchen Mangel nicht unverzüglich vorbringt, wenn er davon Kenntnis erhält, sondern sich – wie die Beschwerdeführer im konkreten Fall - stillschweigend auf ein Verfahren einlässt, verwirkt den Anspruch auf späteres Anrufen der gegebenenfalls verletzten Ausstandsbestimmung. Gerade dies trifft hier zu, weil der gerügte Mangel betreffend Ausstandsverletzung im vorliegenden Beschwerdeverfahren nachweislich erst mit der Replik der Beschwerdeführer vom 18. August 2017 (im Sachverhalt Ziff. 18, hiervor) vorgebracht wurde, was auf jeden Fall zu spät ist.

- 22 - d) Die Beschwerdeführer rügen weiter, P._____ sei Baukommissionspräsident und Mitglied des Gemeindevorstands, aber zugleich auch noch Gesellschafter und Vorsitzender einer Drittfirma. Diese habe von der Beschwerdegegnerin 2 explizit den Auftrag erhalten, die Kücheneinrichtungen für die Gesamtüberbauung (3 MFH) zu liefern. Damit habe der Genannte auch am Bau der beiden noch nicht errichteten Gebäude (Haus 1 auf Parzelle 682 und Haus 3 auf Parzelle 295) ein unmittelbares eigenes Interesse. Auch er hätte in Ausstand treten müssen. Die Beschwerdegegnerin 1 führt dazu aus, dass P._____ zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vom 8. Oktober 2012 (Stammbewilligung) noch nicht Gesellschafter der das Küchenmobiliar liefernden Drittfirma gewesen sei. Zwischen der Beschwerdegegnerin 2 und dieser Drittfirma sei zudem bloss ein Werkvertrag für das Haus 2 auf Parzelle 673 abgeschlossen worden. Der Vertrag sei erst am 16. Juni 2015 ausgehandelt gewesen. Das hier strittige Haus 1 auf Parzelle 682 sei nicht mit einbezogen worden. P._____ habe die entsprechenden Unterlagen der Beschwerdegegnerin 1 zur Kenntnis übergeben. Er sei deshalb nicht befangen und demzufolge auch nicht zum Ausstand verpflichtet gewesen. Nach Auffassung des Gerichts hätte P._____ allein wegen der Mitwirkung bei der Bewilligung der Hausverschiebung keinen Ausstandsgrund gesetzt. Selbst wenn er nämlich den Auftrag zur Lieferung der Kücheneinrichtungen erhalten

hätte, wären doch die Chancen genau gleich, am ursprünglichen Standort des Hauses 1 oder im verschobenen Haus 1 das Küchenmobiliar liefern zu können. Anders sieht es hingegen bei der Friststreckung aus, weil dieser Entscheid die Erstellung des Hauses 1 auch noch später als ursprünglich bewilligt ermöglicht hätte. Die Beschwerdeführer können hier indessen lediglich nachweisen, dass P._____ anlässlich der Erstellung des Hauses 2 die Kücheneinrichtungen liefern konnte. Für das Haus 1 gibt es keinen derartigen Nachweis. Die Wiedergabe der Bemerkung der Architektin in einem E-Mail vom 19. Juni 2015 (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 15), dass die günstigen Küchenpreise auf der Ausschreibung der zwölf Küchen für alle drei MFH basiere, be-

- 23 - deutet noch lange nicht, dass ein Vertragsverhältnis zwischen der Beschwerdegegnerin 2 und der Küchenmobiliar liefernden Drittfirma auch für das Haus 1 auf Parzelle 682 entstanden wäre oder war. Weitere Beweise für ihre Behauptung offerieren die Beschwerdeführer nicht. Es ist deshalb davon auszugehen, dass P._____ für die Lieferung der Kücheneinrichtungen für das Haus 1 keinen Auftrag (Werkvertrag) erhalten hat und somit am Ausgang des Verfahrens auch kein unmittelbares persönliches Interesse im Sinne von Art. 23 Abs. 1 GG bzw. Art. 6a Abs. 1 lit. a VRG hatte. Daraus ergibt sich, dass der Genannte bei der Entscheidungsfindung bezüglich der angefochtenen Bewilligungen nicht in Ausstand hatte treten müssen. Allerdings kann diese Frage hier letztlich offen bleiben, da das Vorbringen der betreffenden Rüge verspätet erfolgte und somit auch betreffend Ausstand von P._____ das in E.3c hiervor Gesagte gilt. 4. a) In materieller Hinsicht gilt es – in Vertiefung des bereits in E.2a hiervor Gesagten (Eintreten auf Beschwerde) – bezüglich der Rechtzeitigkeit der Anfechtung der Verlängerungsbewilligung vom 2. September 2016 nochmals detailliert in chronologischer Abfolge der Geschehnisse festzuhalten: Die Beschwerdegegnerin 2 bringt in der Duplik vom 25. September 2017 (im Sachverhalt Ziff. 20) vor, selbst eine mangelhafte Eröffnung der Verlängerungsverfügung vom 2. September 2016 könne nicht zu einem Aufschub der Anfechtungsfrist führen, falls die Beschwerdeführer davon bereits vorher tatsächlich Kenntnis gehabt oder hätten haben müssen. Dies sei hier der Fall. Den Beschwerdeführern sei am 1. September 2016 mitgeteilt worden, hinsichtlich der Überbauung von Parzelle 682 sei eine Projektänderung geplant. Daraus sei demnach klar hervorgegangen, dass die Beschwerdegegnerin 2 die Baubewilligung nicht verfallen lassen werde. Andernfalls hätte die Beschwerdegegnerin 2 die Anstösser nicht um die Zustimmung zu einer geplanten Projektänderung gebeten. Die Beschwerdeführer, bei welchen es sich zum Teil um Stockwerkeigentümer des bereits fertiggestellten Hauses 2 auf Parzelle 673 handle, seien über die Vorgänge rund um das Haus 1 auf Parzelle 682 (mit Bau-

- 24 - bewilligungserteilung und –verlängerung, Baubeginnverzögerungen, Baugrundstückproblematik, Beweissicherungsmaßnahmen etc.) bestens im Bilde gewesen und seien in die entsprechenden Vorgänge teilweise auch involviert gewesen (Einsprache, Parteistellung im Beweissicherungsverfahren usw.). Die Beschwerdeführer könnten nicht ernsthaft behaupten, sie seien aufgrund der ausgebliebenen Bautätigkeit davon ausgegangen, die Beschwerdegegnerin 2 habe die Bewilligung verfallen lassen. Das Schreiben vom 1. September 2016 beweise das Gegenteil (s. Bg1-act. I; Bg2-act. 1 sowie das Schreiben vom 8. September 2016 [Bg2-act.3]). Schon in der Einsprache vom 2. Januar 2017 (s. Bf-act.4 und Bg1-act. L) hätte ein Teil der Beschwerdeführer (A._____, B._____, C._____ und D._____, E._____ und F._____) eine unzulässige Verlängerung der Baubewilligung moniert. Es stimme folglich nicht, dass die Beschwerdeführer erst am 5.

April 2017 von der Verlängerungserteilung sichere Kenntnis erhalten hätten. Die weiteren Beschwerdeführer (G._____ und H._____) hätten sich über die Erteilung einer Bewilligungsverlängerung informiert und seien im Rahmen ihrer Einsprache vom 30. Dezember 2016 (Bf-act.5 sowie Bg1-act. L) auch von einer solchen ausgegangen. Auf Seite 2 sprächen sie von einer Baubewilligungsverlängerung vom 31. August 2016, welche sie allerdings zu spät angefochten hätten. Letztgenannte Beschwerdeführer hätten also bereits vor der Publikation des Projektänderungsgesuchs am 16. Dezember 2016 (im Sachverhalt Ziff. 10) und damit lange Zeit vor dem 4. April 2017 Kenntnis von der Baubewilligungsverlängerung gehabt. Die heutigen Beschwerdeführer hätten darum ohne Zweifel schon vor Erhalt des Schreibens vom 1. September 2016 von der unmittelbar darauf erfolgten Bewilligungsverlängerung vom 2. September 2016 Kenntnis haben müssen. Die Beschwerdeführer halten dem entgegen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGer 1C_471/2016 E.6) eine Publikationspflicht existiere, gestützt auf Art. 111 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) betreffend Einheit des Verfahrens und Art. 29 Abs. 2 BV betreffend Wahrung des rechtlichen Gehörs. Ohne Publikation oder schriftliche Mitteilung an die Nachbarn und die von der Verlängerung betroffenen Grund- und Stockwerkeigentümer beginne keine Anfechtungsfrist zu laufen. Niemand von den Beschwerdeführern habe vor dem 4. April 2017 hinreichende Kenntnis von der Bewilligungsverlängerung gehabt. b) Aus Sicht des Streitberufenen Gerichts verhält es sich dazu wie folgt: Die Beschwerdegegnerinnen versuchen aus der Tatsache, dass sie die Nachbarn am 1. September 2016 um Zustimmung zur Projektänderung ersucht hätten, um die Behandlung derselben im vereinfachten Meldeverfahren zu ermöglichen, abzuleiten, dies bedeute, dass die Beschwerdeführer hätten wissen müssen, dass ein Verlängerungsgesuch von der Beschwerdegegnerin 2 für die Baubewilligung des Hauses 1 auf Parzelle 682 gestellt und von der Beschwerdegegnerin 1 danach bewilligt worden war. Die Baubewilligungsverlängerung habe wegen des fehlenden öffentlichen Interesses nicht öffentlich ausgeschrieben werden müssen. Eine Publikationspflicht ergebe sich aus keiner gesetzlichen Bestimmung. Die Nachbarn hätten indessen Gelegenheit gehabt, sich über eine allfällige Fristverlängerung bei der Beschwerdegegnerin 1 zu erkundigen, was die Beschwerdeführer (G._____ und H._____) gemacht hätten, umso mehr, als die Projektänderung öffentlich ausgeschrieben worden sei. Die Projektänderung wäre sicherlich nicht publiziert worden, wenn die Verlängerung nicht erteilt worden wäre. Spätestens seit damals hätten die Beschwerdeführer von einer Verlängerung ausgehen müssen. Nichtigkeit liege zudem nicht vor. In Würdigung dieser gegensätzlichen Standpunkte ist das Streitberufene Gericht zur Ansicht gelangt, dass vorliegend den Beschwerdeführern und ihren Argumenten zuzustimmen ist. Ihnen muss zur Wahrung des rechtlichen Gehörs die Möglichkeit eröffnet werden, zu einem Gesuch um Baubewilligungsverlängerung entweder vor oder nach dem behördlichen Entscheid Stellung nehmen zu können. Folglich sind sie darüber entweder mittels Publikation oder schriftlicher Mitteilung zu orientieren, damit sie ihre Rechte auch tatsächlich wahrnehmen können. Ansonsten beginnt die Anfechtungsfrist nicht zu laufen (sog. hinkende Rechtskraft: PVG 2012

- 26 - Nr. 35 E.3d; VGU R 13 129 vom 5. November 2013 E.3b und R 08 43 vom 25. Januar 2010 E.3a; BVR 2008 S. 253; Urteile des Bundesgerichts 1A.1/2007 vom 18. April 2007 E.2.3.2 und 2A./395/2001 vom 19. Dezember 2001 E.2b in fine). Diese Orientierung hat hier nicht stattgefunden. Immerhin wurde die Projektänderung für das Bauvorhaben

Neubau MFH 1, Parzelle 682, wegen der Verschiebung dieses Gebäudes um 2.5 m nach Nordosten und um 2.5 m nach Nordwesten samt Abänderung Bal- kon/DG am 16. Dezember 2016 publiziert und vom 16. Dezember bis 5. Januar 2017 öffentlich aufgelegt (Bg1-act. L). Nur geringfügige Projektän- derungen bzw. untergeordnete Bauvorhaben bedürfen keiner Publikation (VGU R 07 102 vom 11. April 2008 E.2b, worin lediglich eine Gebäude- verschiebung von 20 cm zu beurteilen war). Diese erneute Publikation implizierte, dass die Bauvollendungsfrist, die ohne Verlängerung im Au- gust 2016 abgelaufen wäre (im Sachverhalt Ziff. 5), verlängert worden sein musste. Gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts löst der tatsächlich erfolgte Baubeginn die zweijährige Bauvollendungsfrist aus (PVG 2016 Nr. 20). Dass zuvor bereits die Frist für den Baubeginn verlängert worden war, musste den Beschwerdeführern schon deshalb klar sein, weil der Baubeginn ja spätestens ein Jahr nach Erhalt der ersten Projektände- rungsbewilligung vom 30. Oktober 2012, also spätestens am 30. Oktober 2013, hätte stattfinden müssen, tatsächlich aber erst im August 2014 stattfand (im Sachverhalt Ziff. 2 und Ziff. 5, hiervor). Allerdings waren da- mit die Modalitäten der Fristverlängerung und deren Begründung den Be- schwerdeführern immer noch nicht im Detail bekannt. Die Frist zur Anfechtung der Bewilligungsverlängerung begann folglich für die Beschwerdeführer frühestens mit der Publikation der Projektänderung zu laufen, also am 16. Dezember 2016 und dauerte bis 5. Januar 2017. Es kann hier offen gelassen werden, ob die Anfechtungsfrist für die Be- schwerdeführer – wie von ihnen behauptet – sogar erst am 5. April 2017 zu laufen begann. Die immerhin globale Anfechtung der Bewilligungsver- längerung erfolgte durch die einen Beschwerdeführer (G._____ und H._____) am 30. Dezember 2016 und durch die anderen Beschwerdefüh-

- 27 - rer (A._____ und B._____, C._____ und D._____, E._____ und F._____) am 2. Januar 2017, für alle genannten Beschwerdeführer somit auf jeden Fall fristwährend. Dass diese Fristverlängerung mittels Einsprache bei der Beschwerdegegnerin 1 und nicht beim Verwaltungsgericht angefochten wurde, ist belanglos, hätte erstere diese doch gemäss Art. 4 VRG an das Gericht weiterleiten müssen, was aber unterblieb. Nach Art. 4 Abs. 2 und 3 VRG wäre die Beschwerdegegnerin 1 nämlich verpflichtet gewesen, ih- re Zuständigkeit von Amtes wegen zu prüfen und – sofern sie diese ver- neint hätte – die Sache unter Benachrichtigung der Parteien an die für zu- ständig erachtete Behörde – hier das Verwaltungsgericht (s. E.2a, hier- vor) – weiterzuleiten. Indem die Beschwerdegegnerin 1 ihrer Weiterlei- tungspflicht nicht nachgekommen ist, hat sie eine Verletzung des rechtli- chen Gehörs im Sinne einer formellen Rechtsverweigerung begangen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_471-472/2016 vom 8. März 2017 E.6.2.1 und E. 6.2.2 und VGU U 16 36 vom 16. August 2016 E.3a-b). 5. a) Weiter gilt es die Rechtzeitigkeit der Einreichung des Fristverlängerungs- gesuchs (im Sachverhalt Ziff. 5) und die Rechtmässigkeit der Gewährung derselben vom Gericht zu überprüfen. Am 25. August 2016 stellte die Be- schwerdegegnerin 2 das Gesuch um Verlängerung der Bauvollendungs- frist um zwei Jahre und begründete dieses Begehren u.a. damit, dass sie im August 2014 mit den Bauarbeiten des Hauses 2 auf Parzelle 673 be- gonnen habe, aber wegen des schlechten Baugrundes bei den Aushub- und Baugrubensicherungsarbeiten massive Probleme und auch arge ter- minliche Verzögerungen gehabt habe. Zurzeit seien sie am Ausbau der letzten Wohnungen und an den Fertigstellungsarbeiten der Umgebung. Die Planungsarbeiten für das Haus 1 auf Parzelle 682 seien fast abge- schlossen. Ziel sei es, nahtlos mit den Bauarbeiten bzw. dem Aushub und der Baugrubensicherung weiterzufahren. Sie habe hierfür anfangs Juli 2016 beim zuständigen Bezirksgericht beantragt, die amtliche Aufnahme des Ist-Zustands

durchführen zu lassen. Diverse Parteien hätten ihre Zustimmung dazu noch nicht gegeben und sogar eine Fristverlängerung bis

- 28 - 31. August 2016 beantragt. Solange das Bezirksgericht die Beweissicherung nicht in Auftrag geben könne und dieser Bericht vorliege, könnten sie mit den Bauarbeiten (Aushub/Sicherung) nicht beginnen. Zudem prüften sie, das Haus 1 zu verschieben und sie würden eine entsprechende Projektänderung eingeben. Die Beschwerdegegnerinnen begründen ihrerseits die Verlängerung der Frist bis zur Vollendung der Überbauung um zwei Jahre bis zum Oktober 2018 u.a. damit, dass die Frist bis zum Baubeginn bis zum 8. Oktober 2014 (im Sachverhalt Ziff. 4 und 5) verlängert worden sei. Mit dem Bau sei in der Folge fristgerecht begonnen worden. Die Beschwerdegegnerin 2 habe dann am 25. August 2016 ein weiteres Fristverlängerungsgesuch zur Bauvollendung eingereicht. Durch unvorhergesehene Verzögerungen infolge nachbarrechtlicher Begebenheiten habe die Überbauung bis heute nicht fertiggestellt werden können. In einem komplexen Fall wie dem vorliegenden könnten nicht vorhersehbare/planbare Verzögerungen auftreten und eine Fertigstellung könne nur im Idealfall binnen zweier Jahre realisiert werden. Die Gesamtüberbauung der ehemaligen (noch nicht aufgeteilten) Parzelle 295 sei so geplant gewesen, dass die Wohnhäuser der Reihe nach erstellt würden. Begonnen habe man aber mit Haus 2, welches im Frühjahr 2016 fertiggestellt gewesen sei. Anschliessend habe Haus 1 erstellt werden sollen. Dann sei aber wegen der Beweisaufnahme eine grosse Verzögerung eingetreten. Passives Verhalten der Beschwerdegegnerin 2 liege nicht vor. Die Beschwerdegegnerin 1 habe in pflichtgemässer Ausübung ihres Ermessens gehandelt (VGU R 13 86). Die heutigen Beschwerdeführer halten dafür, sie seien zu Recht davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegnerin 2 die Bewilligung habe verfallen lassen, nachdem auf Parzellen 295 (Haus 3) und 682 (Haus 1) über Jahre keine Bauarbeiten stattgefunden hätten. Eine allfällige Verlängerung der Baubewilligung wäre unzulässig oder nichtig. Im konkreten Fall sei die Beschwerdegegnerin 2 viel zu lange untätig geblieben. Sie habe die Baubewilligung schon am 8. Oktober 2012 (Stammbewilligung) erhalten und diese sei am 3. Oktober 2013 verlängert worden. Anfangs August

- 29 - 2014 seien die Bauarbeiten aufgenommen worden. Die Gebäude hätten somit bis Anfang August 2016 fertiggestellt werden müssen. Die zweijährige Frist für die Bauvollendung beginne mit dem tatsächlichen Baubeginn zu laufen. Der Baubeginn sei schon vor dem 25. August 2014 erfolgt. Die Bauvollendungsfrist sei daher bereits vor dem 25. August 2016 und nicht erst am 8. Oktober 2016 abgelaufen. Somit sei das Verlängerungsgesuch vom 25. August 2016 bereits verspätet gestellt worden und hätte deshalb nicht bewilligt werden dürfen. Der Prozess betreffend Beweissicherung habe bloss rund sechs Monate in Anspruch genommen (14. Juli 2016 bis 11. Januar 2017). Hätte die Beschwerdegegnerin 2 die Beweissicherung rechtzeitig veranlasst, hätte sie das Bauvorhaben bis Anfang August 2016 fertigstellen können. Sie habe sich aber erst rund einen Monat vor Ablauf der Baufrist um die Beweissicherung gekümmert. Damals sei klar gewesen, dass Haus 1 nicht mehr rechtzeitig würde fertiggestellt werden können. Zudem sei ihr das Gutachten der Firma S._____ bekannt gewesen. b) Aus Sicht des streitberufenen Gerichts verhält es sich bezüglich des tatsächlichen Baubeginns und der gewährten Verlängerung der Bauvollendungsfrist wie folgt: Die Beschwerdeführer versuchen mit der Fotografie des Zustandes der Baugrube von Haus 2 vom 26. August 2014 aus dem Abschlussbericht der S._____ AG, betreffend Haus 2 vom 9. Februar 2016 zu beweisen, dass das besagte Verlängerungsgesuch der Beschwerdegegnerin 2 nicht innert Frist,

sondern verspätet gestellt worden sei. Der abgebildete Aushub habe nicht in einem Tag erstellt werden können. Die Beschwerdegegnerin 1 hat offenbar keine genaue Kenntnis über den tatsächlichen Baubeginn. In den Akten ist vielfach lediglich unpräzise vom "August 2014" für den Baubeginn die Rede. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer beweist allein die Fotografie des Ist-Zustands der Baugrube von Haus 2 vom 26. August 2014 nicht, dass die Bauarbeiten für Haus 2 schon vor dem 25. August 2014 begonnen worden sind. Wie sie darauf kommen, dass der abgebildete Aushub von Haus 2 nicht an einem Tag hat bewerkstelligt werden können, sagen sie

- 30 - nicht. Andere Beweismittel nennen die Beschwerdeführer keine. Die Folgen dieser Beweislosigkeit haben die Beschwerdeführer zu tragen. Es ist also davon auszugehen, dass das Verlängerungsgesuch vom 25. August 2016 rechtzeitig vor Ablauf der zweijährigen Bauvollendungsfrist gestellt worden ist. Insofern erweist sich die Beschwerde daher als unbegründet. c) Es gilt damit allerdings immer noch die Frage zu klären, ob die gewährten Baufristen von der Beschwerdegegnerin 2 nicht oder zu wenig ausgenutzt wurden. In dieser Hinsicht ist das Gericht zur Überzeugung gelangt, dass die Beschwerdegegnerin 2 zumindest ab August 2014 mit der Ausführung der Überbauung und z.B. mit den Vorbereitungsarbeiten für die Erstellung von Haus 1 auf Parzelle 682 viel zu lange zugewartet hat, was ebenfalls für das Haus 3 auf Parzelle 295 zutrifft, hier aber nicht Prozessthema ist. Die ursprüngliche Baubewilligung ist – für die gesamte Überbauung – am 8. Oktober 2012 (Stammbewilligung) erteilt worden. Die (erste) Projektänderung vom 3. Oktober 2012 für die Errichtung von Haus 1 (nicht als EFH, sondern als MFH konzipiert) wurde danach von der Beschwerdegegnerin 1 bewilligt und am 30. Oktober 2012 der Beschwerdegegnerin 2 mitgeteilt. Die Beschwerdegegnerinnen machen dazu geltend, es sei geplant gewesen, zunächst Haus 2 auf Parzelle 673 und dann Haus 1 auf Parzelle 682 zu erstellen. Diese Behauptung blieb beweisrechtlich aber unbelegt. Insbesondere findet sich in der Stammbewilligung vom 8. Oktober 2012 kein derartiger Bauphasenplan und wurde ein solcher von der Beschwerdegegnerin 1 aktenkundig auch nicht geprüft oder sogar gutgeheissen. Die Beschwerdegegnerinnen legen nicht dar, weshalb es nicht möglich sein sollte, Haus 1 und Haus 2 gemeinsam (bzw. zeitgleich) zu erstellen. Der geologisch schwierige Baugrund und die bautechnische Abwicklung können dafür jedenfalls keine triftigen Gründe sein. Die Beschwerdegegnerin 2 ist dezidiert der Auffassung, dass die Geologie des Baugrunds nur lös-bare Probleme aufwirft. Die Beschwerdegegnerin 1 hat die entsprechende Auflage in der Baubewilligung vom 4. April 2017 verfügt, womit sie in Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips richtig entschieden hat, das

- 31 - Gesuch nicht abzulehnen, sondern unter einer entsprechenden Auflage zu bewilligen. Beide Parzellen 673 und 682 sind überdies von der öffentlichen Strasse aus bestens erschlossen und liegen nebeneinander. Die "nachbarrechtlichen Gegebenheiten" (bzw. "atmosphärischen Störungen") sind frühestens ab April 2016 aufgetreten. Die damit gemeinten Verzögerungen wegen der Umstände der Beweisaufnahme spielen hier allerdings aus zeitlicher Perspektive (6 Monate) praktisch keine Rolle, nachdem die Beschwerdegegnerin 2 auch diese Tätigkeiten viel zu spät eingeleitet hat. Die Beschwerdegegnerin 2 hat es zudem nicht für nötig oder sachdienlich befunden, Haus 1 und Haus 2 gleichzeitig zu erstellen und beispielsweise ab 2014 vorgängig die Beweissicherung auch für Haus 1 durchführen zu lassen. Dafür hätte sie vom Oktober 2012 bis Oktober 2016 – also insgesamt vier Jahre – Zeit gehabt. Diese Zeit hat die Beschwerdegegnerin 2 nicht genutzt, wahrscheinlich wegen mangelnder Nachfrage für Wohnraum innerhalb der

Gemeinde der Beschwerdegegnerin 1 oder allenfalls aus sonstigen finanziellen Gründen. Solche wirtschaftlichen Gründe sowie rein pekuniären Überlegungen können hier jedoch nicht massgebend sein (vgl. VGU R 16 52 vom 6. Dezember 2016 E.4b.aa). Die Nichtausnützung dieser Bauvollendungsfrist vom August 2014 bis August 2016 in Bezug auf Haus 1 – wie Haus 3 – muss sich die Beschwerdegegnerin 2 vorliegend daher anrechnen lassen, zumal ihr bereits die Frist für den Baubeginn um ein Jahr (Oktober 2013 bis Oktober 2014) verlängert worden war. Im Übrigen hat die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Begründung zur angefochtenen Fristverlängerung vom 2. September 2016 lediglich Argumente für die Begründetheit der Fristverlängerung vorgebracht, die einzig für Haus 2 auf Parzelle 673 Geltung beanspruchen können, nicht jedoch für Haus 1 auf Parzelle 682, das hier zur Diskussion und Beurteilung steht. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Bauvollendungsfrist von der Beschwerdegegnerin 1 nicht hätte verlängert werden dürfen. Wird der betreffende Entscheid vom 2. September 2016 aufgehoben, erlischt aber auch die ursächliche Baubewilligung vom 8. Oktober 2012 (Stammbewilligung)

- 32 - inklusive aller Nachträge dazu infolge ungerechtfertigten Nichteinhaltens der Bauvollendungsfrist bzw. zufolge Fristablaufs (s. VGU R 16 52 E.4a). d) Bei dieser Sach- und Rechtslage muss somit nicht noch geprüft werden, ob die Verlängerung der Bauvollendungsfrist auch deshalb nicht zulässig gewesen sein könnte, weil inzwischen die massgeblichen rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, insbesondere aufgrund des Inkrafttretens des ZWG und demnach das Fristverlängerungsgesuch wie ein Baugesuch für eine Neubaute hätte behandelt werden müssen (Urteil des Bundesgerichts 1C_471/472/2016 vom 8. März 2017 E.4.2). Der praktische Nutzen der Legitimationsvoraussetzungen unter dem Blickwinkel des ZWG bedarf damit ebenfalls keiner vertieften Erläuterungen mehr (Urteil des Bundesgerichts 1C_137/2017 vom 26. Juli 2017 E.1.5). Sodann muss auch nicht geprüft werden, ob die Auflage betreffend Geologie letztlich zu Recht verfügt wurde. Weiter ist auch die baupolizeiliche Überprüfung obsolet geworden, ob die Garagenausfahrt den Abstand von 5 m zur Strassengrenze einhält. Im Gegensatz zur Rampenneigung (max. 12 %) wurde hierzu von der Beschwerdegegnerin 1 in der Baubewilligung keine Auflage verfügt, was als Versäumnis zu werten gewesen wäre und von daher sicherlich noch einer entsprechenden Ergänzung bedurft hätte. 6. a) Der Entscheid vom 2. September 2016 betreffend Verlängerung der Bauvollendungsfrist ist nach dem Gesagten (E.5c) folglich nicht rechtens und aufzuheben, was im Ergebnis zur Gutheissung der Beschwerde vom 19. Mai 2017 führt. Weiter gilt es damit festzustellen, dass die ursprüngliche Baubewilligung vom 8. Oktober 2012 (Stammbewilligung) inklusive aller Nachträge – und somit eben auch der Baubewilligung vom 7. April 2017 – infolge Fristablaufs erloschen ist. Die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist infolgedessen vollumfänglich gutzuheissen. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG je zur Hälfte den beiden Beschwerdegegnerinnen 1

- 33 - und 2 aufzuerlegen. Das Verwaltungsgericht erachtet dabei ermessensweise eine Staatsgebühr von insgesamt Fr. 4'000.-- als angezeigt und gerechtfertigt. Die sich am Verfahren nicht beteiligende Beschwerdegegnerin 3 wird vorliegend demgegenüber nicht mit Gerichtskosten belastet. c) Aussergerichtlich sind die allesamt anwaltlich vertretenen und obsiegenden Beschwerdeführer noch gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG angemessen zu entschädigen. Es kann dafür grundsätzlich auf die Honorarvereinbarung vom 15. September 2017 (mit Stundenansatz Fr. 270.-- laut Ziff. 1) samt detaillierter Honorarnote vom 5.

Oktober 2017 des Anwalts (RA Nigg) der Beschwerdeführer abgestellt und diese – mit einer Ausnahme - betrags- mässig übernommen werden. Die geltend gemachte Parteienschädigung ist einzig bezüglich des in Rechnung gestellten Kopieraufwands durch die Sekretärin (Fr. 116.67) zu kürzen; im Übrigen kann die Honorarrechnung unverändert in der Höhe total Fr. 11'162.95 (bestehend aus: Arbeits- und Zeitaufwand 37.1667 Std. à Fr. 270.-- [Fr. 10'035.--] plus 3 % Kleinspe- senpauschale [Fr. 301.05] zzgl. 8 % MWST [Fr. 826.90]) übernommen werden, wobei die beiden Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 jeweils hälftig (Fr. 11'162.95 : 2 = Fr. 5'581.475) dafür aufzukommen haben. In diesem Umfange steht den Beschwerdeführern also eine Parteienschädigung zu. Demnach erkennt das Gericht:

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