

GR_GERICHTE R 2018 27 vom 22. Januar 2019

GR Gerichte, 2019-01-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_27

FR: GR_GERICHTE R 2018 27 du 22 janvier 2019

IT: GR_GERICHTE R 2018 27 del 22 gennaio 2019

Regeste

Bauvollendungsfrist (Verlängerung) | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Dieses zweite Fristerstreckungsgesuch wurde am 17. November 2016 an einer gemeinsamen Sitzung in Y._____ besprochen. Die Bauherrschaft sicherte dem Gemeindevorstand zu, dass die Überbauung als Ganzes ohne Verzug fertiggestellt werden könne und legte ein Bauprogramm vor. Dem-

- 3 - zuzufolge sollten die Ausbauarbeiten der Wohnungen im Haus D gemäss separatem Bauprogramm im Jahr 2017 erfolgen, während die Ausbauarbeiten der verkauften Studios im Haus C in der Kalenderwoche 48/2017 und der Ausbau der Häuser A und B per Ende September 2018 abgeschlossen sein sollten.

E. 5.1

Das Verwaltungsgericht hat bereits mit Urteil R 08 93 vom 10. März 2009 entschieden, dass der Wortlaut der fraglichen Regelung insoweit zu eng gefasst ist, als darin das Erlöschen der Baubewilligung infolge 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

- 10 - 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 E.1). Läuft sie ab, erlischt die Baubewilligung von Gesetzes wegen. Will ein Bauherr das in Frage stehende Bauvorhaben nach dem Ablauf der Bauvollendungsfrist dennoch realisieren, muss er ein neues Baugesuch einreichen, über welches die Baubehörde auf der Grundlage der dazumal geltenden Regelungen zu entscheiden hat (vgl. Arbeitshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales [DVS] zum KRG, Kommentar zu Art. 91 Abs. 2 KRG).

E. 5.2

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die zweijährige Bauvollendungsfrist freilich auf begründetes Gesuch hin verlängern (Art. 91 Abs. 2 KRG). Der Verlängerungsentscheid

muss nicht vor Ablauf der zwei-jährigen Bauvollendungsfrist gefällt werden. Bei rechtzeitiger Einbringung eines Verlängerungsgesuchs wird der Fristablauf bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt (BERNER, in: WALDER [Hrsg.], Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 98). Fraglich ist, ob eine einmal verlängerte Frist abermals erstreckt werden kann. Der Wortlaut von Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG schliesst ein solches Vorgehen nicht aus, schreibt es aber auch nicht vor. Der Entscheid darüber ist folglich, wie bei der erstmaligen Verlängerung der Bauvollendungsfrist, der zuständigen Baubewilligungsbehörde anheimgestellt. Insofern bietet Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG bereits die Möglichkeit, die Bauvollendungsfrist in Abweichung von der im Normalfall geltenden Regelung festzulegen, um unverhältnismässige Härten zu vermeiden. Die fragliche Regelung beinhaltet demnach eine gesetzliche Konkretisierung des allgemeinen Ausnahmetatbestands von Art. 82 KRG, weshalb sie diesem als *lex specialis* vorgeht.

- 11 -

E. 5.2.1

Ersucht ein Bauherr um Verlängerung der zweijährigen Bauvollendungsfrist, hat die Baubehörde deshalb vorderhand zu prüfen, ob tatsächlich ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, die ein Abweichen von der gesetzlichen Bauvollendungsfrist rechtfertigen. Naturgemäss ist davon nur in wirklichen Ausnahmefällen auszugehen (vgl. TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 44 Rz. 49; BERNER, a.a.O., Rz. 1133). In Betracht fallen dabei objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, technische Situation), aber auch besondere Verhältnisse, die in der Person des Gesuchstellers begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Hingegen genügen wirtschaftliche Motive nicht, um eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist zu erwirken, da sich solche Gründe praktisch immer anführen lassen, weshalb bei deren Zulassung die zweijährige Bauvollendungsfrist im Ergebnis verlängert würde (BGE 117 Ia 141 E.4; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 23 Rz. 4). Kommt eine Baubehörde in Würdigung der massgeblichen Umstände des Einzelfalls zum Schluss, es liege eine Ausnahmesituation vor, so kann sie die Bauvollendungsfrist angemessen erstrecken, wenn die Einhaltung der zweijährigen Bauvollendungsfrist für die betroffene Bauherrschaft eine unverhältnismässige Härte bedeutete und dadurch keine überwiegenden öffentlichen sowie privaten Interessen verletzt werden. Hierfür hat die Baubehörde alle sachdienlichen und -erheblichen Interessen zu ermitteln, zu bewerten und sorgfältig gegeneinander abzuwägen (VGU R 08 93 E.1).

E. 5.2.2

Dabei hat sie als Rechtsfrage zu beurteilen, ob eine Ausnahmesituation vorliegt (BERNER, a.a.O., Rz. 1161). Ist dies zu bejahen, so liegt es im Ermessen der Baubehörde, der begehrten Erstreckung der Bauvollendungsfrist stattzugeben. Diesen Ermessensentscheid prüft das Verwaltungsgericht nur mit Zurückhaltung. Es schreitet nur ein, wenn die Baubehörde grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, Tatsachen berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen

- 12 - dürfen, oder umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten miteinbezogen werden müssen. In derartige Ermessensentscheide wird ferner eingegriffen, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (Art. 51 Abs. 1 lit. a VRG). Die Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt sich damit praktisch auf eine Willkürprüfung. Es liegt demnach noch keine Unrichtigkeit vor, wenn

eine andere Lösung ebenfalls in Betracht fällt, und zwar selbst wenn diese als angemessener erschiene als die von der Baubehörde gewählte (VGU R 08 93 E.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St.Gallen 2016, Rz. 442). Ausgehend von diesem gerichtlichen Prüfungsmassstab ist anschliessend zu untersuchen, ob sich die angefochtene Verfügung als rechtmässig erweist.

E. 6

Am 20. Februar 2017 (mitgeteilt am 29. März 2017) verfügte der Gemeindevorstand was folgt: 1. Die Frist zur Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens Hotel B. _____ gemäss Baubewilligung _____ vom 7. Dezember 2012 wird auf den 30. September 2018 erstreckt. 2. Die Fristerstreckung steht unter der Bedingung, dass folgende Zwischentermine (Meilensteine) erreicht werden: Haus D a. Arbeitsaufnahme KW 14/17 b. Aufrichte KW 20/17 c. Bezug KW 48/17 Haus C d. Arbeitsaufnahme KW 14/17 e. Aufrichte KW 23/17 f. Bezug KW 48/17 Haus A + B g. Arbeitsaufnahme KW 04-05/17 (Aushubarbeiten/Baugrubensicherung/Erdsondenbohrungen) h. Aufrichte November 2017 i. Ausbau fertig Ende September 2018 3. Wird ein Zwischentermin nicht erreicht, so endet die Fristerstreckung vorzeitig. 4. Treten ausserordentliche Umstände ein, welche die Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren (ausserordentlich ungünstige Witterungsverhältnisse, Wassereintritte etc.), können die Zwischentermine und der Endtermin auf entsprechendes Gesuch hin entsprechend erstreckt werden. [...] Diese Verfügung erwuchs in Rechtskraft.

E. 6.1

In der angefochtenen Verfügung erwog die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen, es lägen keine ausserordentlichen Umstände vor, die das Einräumen einer weiteren Fristerstreckung rechtfertigten, da die Beschwerdeführerin lediglich Finanzierungsprobleme geltend mache. Wirtschaftliche Gründe reichten allerdings nicht aus, um das Vorliegen einer Ausnahmesituation bejahen zu können. Ausserdem hält die Beschwerdegegnerin fest, sie habe die ersten beiden Fristerstreckungsgesuche entgegenkommenderweise gutgeheissen, da ihr die Beschwerdeführerin versichert habe, das Bauvorhaben zeitnah fertigzustellen. Aus diesem Grund habe sie die zweite Fristerstreckung an Bedingungen geknüpft. Eine weitere Fristerstreckung sei zu keinem Zeitpunkt in Aussicht gestellt worden. Im Übrigen lägen veränderte Verhältnisse vor, zumal die Beschwerdeführerin keine verbindlichen Termine für die Fertigstellung des Bauvorhabens angeben könne und eine zeitnahe Fortsetzung der Bauarbeiten aufgrund der anhaltenden Finanzierungsprobleme ausgeschlossen sei. Hätte sie vor Gewährung der zweiten Fristerstreckung gewusst, dass die von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fristen nicht eingehalten werden können, hätte sie bereits

- 13 - damals die Verlängerung der Bauvollendungsfrist verweigert. Darüber hinaus stünden der Gewährung einer weiteren Fristerstreckung auch überwiegende öffentliche Interessen entgegen. Das gesetzlich verankerte Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen dürfe nicht durch wiederholte Bewilligungsverlängerungen ausgehebelt werden.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, sie habe sich gegenüber der Beschwerdegegnerin stets transparent verhalten und ihr die finanziellen Schwierigkeiten wahrheitsgetreu dargelegt. Die Beschwerdegegnerin sei in der Vergangenheit bereits

zweimal davon ausgegangen, es lägen ausserordentliche Umstände vor, die eine Erstreckung der Bauvoll- endungsfrist rechtfertigten. Es sei nicht einzusehen, weshalb diese Voraus- setzungen nun plötzlich nicht mehr erfüllt sein sollen, zumal die Problema- tik mit der Finanzierung des Bauprojekts nach wie vor dieselbe sei. Die Beschwerdegegnerin habe mit ihrem Verhalten bei der Beschwerdeführe- rin ein Vertrauen erweckt, welches geschützt werden müsse. Darüber hin- aus habe die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin im zweiten Er- streckungsbeschluss und in ihrem Schreiben vom 19. Januar 2018 aus- drücklich auf die Möglichkeit einer weiteren Fristerstreckung hingewiesen. Auch dies habe eine verbindliche Vertrauensgrundlage geschaffen. Weiter hält die Beschwerdeführerin fest, die Zweitwohnungsinitiative werde durch eine weitere Fristerstreckung nicht ausgehebelt. Durch eine Bewilligungs- verlängerung würden keine neuen oder anderen Bauten erstellt, als jene, die ohnehin schon gebaut werden dürften. Die Beschwerdeführerin erhalte keine zusätzlichen Rechte oder Vorteile. Ob die mittlerweile in dieser Form wohl nicht mehr bewilligungsfähigen Bauten nun einige Monate früher oder später erstellt würden, könne keine Rolle spielen. Ausserdem habe sich die Beschwerdegegnerin über ein halbes Jahr lang gar nicht um das zweite Fristerstreckungsgesuch der Beschwerdeführerin gekümmert, ein Schrei- ben der Beschwerdeführerin vom Oktober 2017 erst im Januar 2019 (recte: 2018) beantwortet und die angefochtene Verfügung vom 26. März 2018

- 14 - erst anfangs Mai 2018 verschickt. Ein Dahinfallen der Bewilligung hätte darüber hinaus den Konkurs der Bauherrschaft und der involvierten Ei- gentümer zur Folge, zumal die gesamte Investitionskette zusammenbre- chen würde. Die angefochtene Verfügung hätte für die Beschwerdeführerin also eine übermässige Härte zur Folge, welche einer Interessenabwägung nicht standhalten könne. Zudem läge eine erneute Fristerstreckung durch- aus auch im Interesse der Gemeinde, zumal sie bei einem Konkurs der Beschwerdeführerin die bestehende Baulücke im Ortsbild sowie die unat- traktive Baustelle über mehrere Jahre hinnehmen müsste.

E. 6.3

Die Beschwerdegegnerin bringt im Beschwerdeverfahren vor, dass die Be- schwerdeführerin bereits beim Einreichen des ersten Fristerstreckungsge- suchs anwaltlich vertreten gewesen sei. Es sei ihr bekannt gewesen, dass eine Verlängerung der gesetzlichen Bauvollendungsfrist nur unter be- stimmten Voraussetzungen möglich sei und wirtschaftliche Schwierigkeiten alleine nicht ausreichten, um ausserordentliche Umstände zu begründen. Somit müsse ihr auch klar gewesen sein, dass einerseits eine Verlänge- rung der Bauvollendungsfrist auf unbestimmte Zeit nicht möglich sei und andererseits bei jedem weiteren Gesuch aufs Neue zu prüfen sei, ob eine weitere Fristerstreckung gewährt werden könne. Die Beschwerdeführerin könne sich folglich nicht auf eine Vertrauensgrundlage berufen. Darüber hinaus sei die zweite Fristerstreckung nicht bedingungslos gewährt und eine weitere Fristerstreckung ausschliesslich für den Fall des Eintretens ausserordentlicher Umstände, nicht aber für anhaltende Finanzierungspro- bleme vorgesehen worden. Ausserdem habe die Beschwerdegegnerin im Schreiben vom 19. Januar 2018 nicht ausdrücklich auf die Möglichkeit ei- ner weiteren Fristerstreckung hingewiesen, sondern dargelegt, dass eine weitere Fristerstreckung nicht gewährt werden könne. Die Beschwerdegeg- nerin habe keine Vertrauensgrundlage geschaffen, auf welche sich die Be- schwerdeführerin in guten Treuen berufen dürfe. Weiter hält die Beschwer- degegnerin fest, dass sich die rechtlichen Verhältnisse betreffend Zweit-

- 15 - wohnungen seit der Bewilligungserteilung im Dezember 2012 massgebend verändert hätten. Es bestehe ein grosses öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung und Durchsetzung des geltenden Rechts. Ausserdem seien die Bemerkungen der Beschwerdeführerin betreffend Konkurs und damit zusammenhängender Härte infolge Nichterstreckung der Bauvollendungsfrist bedeutungslos. Die Beschwerdeführerin habe genügend Zeit gehabt, sich um die Bauvollendung zu bemühen. Das Argument, dass bei Nichtrealisierung eines Bauvorhabens getätigte Investitionen nutzlos würden, liesse sich immer anführen und dürfe nicht zu einem Freipass für unbeschränkte Fristerstreckungen führen.

E. 7

Mit Schreiben vom 7. April 2017 teilte die Bauherrschaft dem Gemeindevorstand mit, dass die Bauarbeiten aufgrund von ausstehenden Zahlungen

- 4 - eines Investors sistiert worden seien und nicht wie prognostiziert in der Kalenderwoche 14/17 hätten wiederaufgenommen werden können. Sie beantragte, die Fristen gemäss Verfügung vom 20. Februar 2017 seien um einen Monat nach hinten zu schieben.

E. 7.1

Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführerin zur Begründung der verschiedenen Fristerstreckungsgesuche jeweils finanzielle Probleme angegeben hat. Wirtschaftliche Motive genügen allerdings nicht, um eine Verlängerung der Bauvollendungsfrist zu erwirken, da sich solche Gründe praktisch immer anführen lassen, weshalb bei deren Zulassung die zweijährige Bauvollendungsfrist im Ergebnis verlängert würde (vgl. E.5.2.1). Die Beschwerdeführerin macht nun geltend, dass die Fristverlängerungen aus wirtschaftlichen Motiven gewährt worden seien, weshalb aufgrund des Vertrauensschutzes eine weitere Fristerstreckung gewährt werden müsse. Die Beschwerdeführerin versucht also eine die Erstreckung der Bauvollendungsfrist rechtfertigende Ausnahmesituation zu kreieren, indem sie sich auf den Vertrauensschutz beruft. Selbst wenn die Beschwerdegegnerin bei den ersten beiden Fristerstreckungen noch ausschliesslich wirtschaftliche Motive hätte gelten lassen – was gemäss Rechtsprechung zu vermeiden ist – übergeht die Beschwerdeführerin die Tatsache, dass die zweite Fristerstreckung lediglich unter der Bedingung gewährt wurde, dass bestimmte Zwischentermine (Meilensteine) erreicht werden. Ausserdem geht aus der zweiten Fristerstreckung deutlich hervor, dass eine weitere Fristerstreckung nur bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände gewährt würde. Als solche führt die Beschwerdegegnerin in Dispositivziff. 4 etwa ausserordent-

- 16 - lich ungünstige Witterungsverhältnisse und Wassereinbrüche an. Mit der Verfügung vom 20. Februar 2017 wurde demnach keine Vertrauensgrundlage für allfällige weitere Fristerstreckungen ohne das Auftreten der geschilderten ausserordentlichen Umstände geschaffen. Auch das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 10. Oktober 2017, worin die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen wurde, dass sie ein weiteres, begründetes Fristerstreckungsgesuch einreichen könne, vermochte keine Vertrauensgrundlage zu schaffen. Die Beschwerdegegnerin verlangte nämlich für ein solches neues Fristerstreckungsgesuch die Angabe verbindlicher Termine und hielt fest, dass sie die Gutheissung des Gesuchs nicht zum Voraus in Aussicht stellen könne. Dem Begehren um Angabe verbindlicher Termine kam die Beschwerdeführerin in ihren Schreiben vom 23. Oktober 2017 und 2.

März 2018 nicht nach. Vielmehr beantragte sie die Erstreckung der Frist auf einen längeren Zeitraum hinaus resp. die einstweilige Sistierung der Behandlung des Fristerstreckungsgesuchs, bis sie die Fortsetzung ver- lange.

E. 7.2

Aus dem vorangehend Ausgeführten folgt, dass die Beschwerdegegnerin das Vorliegen einer Ausnahmesituation i.S.v. Art. 91 Abs. 2 KRG zu Recht verneint und das Gesuch der Beschwerdeführerin vom 7. April 2017 um Er- streckung der Bauvollendungsfrist für das mit Datum vom 7. Dezem- ber 2012 bewilligte Bauvorhaben resp. das Gesuch der Beschwerdeführe- rin vom 23. Oktober 2017 um Sistierung der Behandlung des Fristerstre- ckungsgesuchs vom 7. April 2017 zu Recht abgewiesen hat. Die angefoch- tene Verfügung erweist sich damit als rechtmässig, was zu deren Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt.

E. 7.3

Selbst wenn das Gericht zum Schluss gekommen wäre, dass das Vorliegen einer Ausnahmesituation i.S.v. Art. 91 Abs. 2 KRG zu bejahen ist, so könnte bei Abweisung der erwähnten Fristerstreckungsgesuche nicht von einer unverhältnismässigen Härte für die Beschwerdeführerin gesprochen

- 17 - werden, zumal der Beschwerdeführerin für die Vollendung des mit Datum vom 7. Dezember 2012 bewilligten Bauvorhabens bereits mehr als fünf Jahre eingeräumt wurden und wirtschaftliche Motive ohnehin nicht genü- gen, um eine weitere Fristerstreckung zu erwirken. Darüber hinaus stünden einer weiteren Fristerstreckung auch überwiegende öffentliche Interessen entgegen. Am 1. Januar 2016 wurde die Verordnung über Zweitwohnun- gen vom 22. August 2012 [SR 702] durch das Bundesgesetz über Zweit- wohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) und die Zweitwoh- nungsverordnung (ZWV; SR 702.1) abgelöst. Das bedeutende öffentliche Interesse an der Durchsetzung der geltenden Rechtsordnung ginge dem rein wirtschaftlichen Interesse der Beschwerdeführerin an einer weiteren, auf unbestimmte Dauer beantragten und damit ohnehin fragwürdigen Fris- terstreckung vor. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die Be- schwerdegegnerin die Baubewilligung vom 7. Dezember 2012 absichtlich früher und dementsprechend weniger substantiiert begründet erteilt habe, um der Beschwerdeführerin durch die Zweitwohnungsinitiative keine Nach- teile erwachsen zu lassen und wonach sich die Beschwerdegegnerin vom Bauvorhaben der Beschwerdeführerin also auch selber Vorteile verspro- chen habe, änderten hieran nichts. Da die Beschwerdeführerin zudem sel- ber der Ansicht ist, dass das mit Datum vom 7. Dezember 2012 bewilligte Bauprojekt aufgrund der geltenden Rechtslage wohl nicht mehr bewilli- gungsfähig wäre, erübrigen sich weitere Abklärungen und Ausführungen diesbezüglich. 8. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin als unterlie- gende Partei die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Be- schwerdegegnerin steht keine aussergerichtliche Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG).

- 18 - Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Am 10. Oktober 2017 teilte der Gemeindevorstand der Bauherrschaft mit, dass das Fristerstreckungsgesuch vom 7. April 2017 gegenstandslos ge- worden sei, zumal die

Zwischentermine auch bei Erstreckung der Frist um einen Monat nicht eingehalten worden wären. Damit ende die Fristerstreckung gemäss Verfügung vom 20. Februar 2017 vorzeitig. Die Bauherrschaft könne allerdings unter Angabe verbindlicher Termine ein weiteres, begründetes Fristerstreckungsgesuch einreichen, wobei der Gemeindevorstand dessen Gutheissung nicht zum Voraus in Aussicht stellen könne.

E. 9

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 bestritt die Bauherrschaft, dass das Fristerstreckungsgesuch vom 7. April 2017 gegenstandslos geworden sei. Das Fristerstreckungsgesuch hemme den Fristenlauf für die Baubewilligung, bis das Gesuch behandelt werde. Weiter hielt die Bauherrschaft fest, dass aufgrund anhaltender Finanzierungsprobleme eine zeitnahe Fortsetzung der Bauarbeiten nicht möglich sei. Die Frist müsse auf einen längeren Zeitraum hinaus erstreckt werden können. Die Behandlung des Fristerstreckungsgesuchs sei einstweilen zu sistieren, bis die Bauherrschaft die Fortsetzung verlange.

E. 10

Am 19. Januar 2018 teilte der Gemeindevorstand der Bauherrschaft mit, er beabsichtige, keine weitere Fristerstreckung zu gewähren und deshalb auch das Sistierungsbegehren abzuweisen. Gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG dürfe die Frist zur Bauvollendung nur angemessen erstreckt werden. Da gemäss Stellungnahme der Bauherrschaft keine Lösung in Sicht sei, die eine zeitnahe Fortsetzung der Bauarbeiten ermöglichen würde, müsste die Frist auf unbestimmte Zeit erstreckt werden. Zum gleichen Ergebnis würde - 5 - die Gutheissung des Sistierungsgesuchs führen. Eine angemessene Fristerstreckung sei damit nicht möglich. Im Übrigen lägen keine Gründe im Sinne von Dispositivziff. 4 der Verfügung vom 20. Februar 2017 vor, die eine weitere Fristerstreckung rechtfertigten.

E. 11

In ihrer Stellungnahme vom 2. März 2018 hielt die Bauherrschaft fest, der Gemeindevorstand habe ihr die Möglichkeit weiterer Fristerstreckungen ausdrücklich in Aussicht gestellt. Dementsprechend habe der Gemeindevorstand die Voraussetzungen gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG als gegeben erachtet, worauf er zu behaften sei. Es lägen keine veränderten Verhältnisse vor, welche eine andere Beurteilung rechtfertigten. Die Abweisung des Fristerstreckungsgesuchs hätte für die Bauherrschaft eine übermässige Härte zur Folge. Ausserdem stünden einer Fristerstreckung keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegen. Dem Fristerstreckungsgesuch sei zu entsprechen bzw. es sei ein einvernehmlicher Weg zu finden, um die Bauvollendung zu ermöglichen.

E. 12

Mit Verfügung vom 26. März 2018 (mitgeteilt am 2. Mai 2018) wies der Gemeindevorstand das Gesuch um Sistierung der Behandlung des Fristerstreckungsgesuchs vom 7. April 2017 sowie das Fristerstreckungsgesuch selber ab. Ausserdem verfügte der Gemeindevorstand, dass die mit Verfügung vom 20. Februar 2017 gewährte Fristerstreckung vorzeitig ende und die Baubewilligung vom 7. Dezember 2012 aufgrund der nicht fristgerecht erfolgten Bauvollendung hinfällig sei.

E. 13

Hiergegen erhob die Bauherrschaft (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 1. Juni 2018 (Poststempel) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den Anträgen, die Verfügung des Gemeindevorstands (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) vom 26. März 2018 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei der Beschwerdeführerin eine angemessene Frist zur Fertigstellung ihres Bauvorhabens anzusetzen, eventualiter - 6 - sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht wurde beantragt, es seien die Akten aus dem vorinstanzlichen Verfahren beizuziehen.

E. 14

Auf Aufforderung des Instruktionsrichters und mit Datum vom 20. Juni 2018 erklärten die C._____ AG, die D._____ AG und die Stockwerkeigentümergemeinschaft ihren Verzicht auf die Teilnahme am vorliegenden Verfahren.

E. 15

In ihrer Vernehmlassung vom 9. Juli 2018 beantragte die Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werden könne.

E. 16

Am 12. September 2018 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Auch die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Duplik vom 27. September 2018 an ihren Anträgen fest. Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensparteien und die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung vom 26. März 2018, in welcher die Beschwerdegegnerin das Gesuch der Beschwerdeführerin vom 7. April 2017 um Erstreckung der Bauvollendungsfrist für das mit Datum vom 7. Dezember 2012 bewilligte Bauvorhaben resp. das Gesuch der Beschwerdeführerin vom 23. Oktober 2017 um Sistierung der Behandlung des Fristerstreckungsgesuchs vom 7. April 2017 abgewiesen hat. Gegen solche in Anwendung von Verwaltungsrecht ergangenen, individuell konkreten Entscheide, die bei keiner anderen Instanz

- 7 - angefochten werden können und weder nach eidgenössischem noch nach kantonalem Recht endgültig sind, kann gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Als Adressatin der angefochtenen Verfügung ist die Beschwerdeführerin davon überdies berührt und sie hat ein schutzwürdiges Interesse an deren gerichtlicher Überprüfung. Sie ist folglich zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die von der Beschwerdeführerin zudem frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten, soweit sich die darin gestellten Begehren als zulässig erweisen. 1.2. Gemäss Art. 51 Abs. 2 VRG können Parteien Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 beantragte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz die Erstreckung der Bauvollendungsfrist auf einen längeren Zeitraum hinaus resp. die Sistierung der Behandlung des Fristerstreckungsgesuchs vom 7. April 2017. Wenn die Beschwerdeführerin vor dem Verwaltungsgericht nun die Gewährung einer angemessenen Frist zur Fertigstellung ihres

Bauvorhabens beantragt, dehnt sie ihr Rechtsbegehren nicht in unzulässiger Weise aus. Auch diesbezüglich ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Auf den von der Beschwerdeführerin beantragten Beizug der Akten aus dem vorinstanzlichen Verfahren kann verzichtet werden, zumal sich die Beschwerde anhand der bei den Akten liegenden Unterlagen hinreichend beurteilen lässt (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 134 I 140 E.5.3). Die Akten aus dem Verfahren U 14 100 wurden beigezogen. 3.1. In formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. In ihrer Stellungnahme vom 2. März 2018 habe sie gel-

- 8 - tend gemacht, dass sie zu Recht auf die Möglichkeit einer weiteren Fristerstreckung vertraut habe und in diesem Vertrauen zu schützen sei. Trotzdem habe sich die Beschwerdegegnerin in der angefochtenen Verfügung nicht mit dem Vertrauensschutz auseinandergesetzt. Diese Unterlassung stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, welche zumindest die Rückweisung der angefochtenen Verfügung an die Vorinstanz zur Folge haben müsse. 3.2. Die Beschwerdegegnerin ist demgegenüber der Ansicht, dass das rechtliche Gehör nicht verletzt worden sei und auch dann keine Gehörsverletzung vorläge, wenn sie sich im angefochtenen Entscheid nicht mit dem Argument des Vertrauensschutzes auseinandergesetzt hätte. Die entscheidende Behörde sei nicht verpflichtet, sich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen, sondern dürfe sich auf die entscheidungswesentlichen Gesichtspunkte beschränken. 3.3. In Ziff. 9 der Erwägungen der angefochtenen Verfügung hielt die Beschwerdegegnerin fest, dass die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf eine weitere Fristerstreckung habe und es an einer hierfür erforderlichen Ausnahmesituation fehle. Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin die Bauvollendungsfrist entgegenkommenderweise zweimal verlängert habe, verpflichte sie nicht, eine weitere Fristerstreckung zu gewähren. Der Beschwerdeführerin sei auch nie die Gewährung einer weiteren Fristerstreckung zugesichert oder in Aussicht gestellt worden. Hieraus folgt, dass sich die Beschwerdegegnerin sehr wohl mit der Vertrauensschutzproblematik auseinandergesetzt hat, weshalb keine Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge mangelhafter Begründung vorliegt. 4. In materieller Hinsicht ist streitig und nachfolgend zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin das Gesuch vom 7. April 2017 resp. vom 23. Oktober 2017 hätte gutheissen und die Bauvollendungsfrist hätte verlängern

- 9 - resp. die Behandlung des Fristerstreckungsgesuchs hätte sistieren und damit die Bauvollendungsfrist auf unbestimmte Zeit hinaus hätte erstrecken sollen. 5. Gemäss Art. 91 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erlöschen Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. 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). Dass im Baugesetz der Beschwerdegegnerin eine kürzere Bauvollendungsfrist vorgesehen ist, wird von den Parteien nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Ob die Beschwerdegegnerin gehalten gewesen wäre, die Frist für die Vollendung des mit Datum vom 7. Dezember 2012 bewilligten

Bauvorhabens ein weiteres Mal zu erstrecken, beurteilt sich folglich nach Art. 91 Abs. 2 KRG.

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