

GR_GERICHTE R 2019 16 vom 15. April 2020

GR Gerichte, 2020-04-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_16

FR: GR_GERICHTE R 2019 16 du 15 avril 2020

IT: GR_GERICHTE R 2019 16 del 15 aprile 2020

Regeste

Baubeginnsfrist (Verlängerung) | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Baubescheid vom 2./4. Februar 2016 bewilligte der Gemeindevorstand X._____ das am 18. März 2014 seitens der B._____ AG eingereichte Bau- gesuch zum Bau der Mehrfamilienhäuser B1, K1, J4 und J5 mit Auflagen. Mit Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 wies er die u.a. sei- tens des Vereins A._____ eingereichten Baueinsprachen ab. Dagegen er- hob u.a. der Verein A._____ am 4. März 2016 Beschwerde an das Verwal- tungsgericht (Verfahren R 16 19). Dieses legte die diesbezüglichen Verfah- ren R 16 19 und R 16 20 zusammen und hiess die Beschwerden mit Urteil vom 14. Februar 2017, mitgeteilt am 17. Mai 2017, teilweise gut, soweit es darauf eintrat. Der Baubescheid und der Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 wurden aufgehoben, soweit diese die Erstellung der ge- planten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlaubten; im Übri- gen wurden die Beschwerden abgewiesen. Darüber hinaus hielt das Ge- richt fest, dass sich die aufschiebende Wirkung, die der Beschwerde im Verfahren R 16 20 mit prozessleitender Verfügung vom 23. März 2016 er- teilt worden war, mit der Zusammenlegung der Verfahren auch auf das Ver- fahren R 16 19 erstreckte (Erwägung 1). Das Urteil erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

E. 5.1

Wie bereits erwähnt (Erwägung 2), ist das Baugesuch vom 14. November 2013 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Auf die entsprechen- den Anträge (Aufforderung der Beschwerdegegnerin 1 zur diesbezüglichen Orientierung) und Ausführungen des Beschwerdeführers kann daher nicht eingetreten werden (vgl. auch VGU R 16 19 und R 16 20 vom 14. Fe- bruar/17. Mai 2017 E.2c).

E. 5.2

Ferner ist nicht ersichtlich, was der Beschwerdeführer mit der aufgeworfe- nen Frage, ob die Baubewilligung, für die eine Fristverlängerung gewährt wurde, dem ARE zugestellt worden sei, rügen will. Festzuhalten ist in die- sem Zusammenhang, dass mit dem Baubescheid und dem Baueinspra- cheentscheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2) im Zusammen- hang mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) durchaus eine Baubewilligung vorliegt, diese aber unbewirtschaftete Zweitwohnungen ausschliesst und nur, aber immerhin die Erstellung sowohl von Erstwohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG wie auch von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7

- 16 - Abs. 1 lit. b ZWG zulässt. Erstere erfordern keine weiteren Schritte seitens der Beschwerdegegnerin 1, zumal die entsprechende Nutzungsbeschränkung bei fehlender Nutzungsaufgabe gemäss Art. 7 Abs. 3 Satz 2 ZWG vermutet wird. Für Zweitere muss aufgezeigt werden, dass die Voraussetzungen von Art. 7 Abs. 2 ZWG bzw. Art. 4 ZWV gegeben sind. Da ein solcher Wechsel von der Nutzung einer Erstwohnung zu einer anderen Nutzungsart die Erteilung einer Baubewilligung voraussetzt (Art. 13 ZWG; vgl. auch PFAMMATTER, in: WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], ZWG – unter Einbezug der ZWV, Art. 7, Rz. 42), verlangt die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht die Einreichung entsprechender Gesuchsunterlagen im Sinne einer Projektänderung. Sollte sie dann die Bewilligung für die Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen gestützt auf Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG erteilen, ist diese dem ARE zu eröffnen (vgl. Art. 10 Abs. 2 lit. a ZWV; vgl. dazu auch Erwägung 6.3.3). 6. Der Beschwerdeführer behauptet, die Baubewilligung, für die eine Fristerstreckung gewährt worden sei, sei null und nichtig. Nichtigkeit bedeutet absolute Unwirksamkeit, was im Falle fehlerhafter Verfügungen nur im Ausnahmefall angenommen wird (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1096). Eine nichtige Verfügung entfaltet keinerlei Rechtswirkungen; die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu beachten und kann von jedermann jederzeit geltend gemacht werden (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1096). Eine Verfügung ist dann nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist, und wenn zudem die Rechtssicherheit dadurch ernsthaft gefährdet wird (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1098).

E. 6

Mit Eingabe vom 14. November 2017 ersuchte die B._____ AG bei der Gemeinde X._____ um Erstreckung der einjährigen Frist für den Baubeginn. Sie verwies dabei auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20), mit dem die Baubewilligung für die Erstellung von Erstwohnungen oder, nach Einreichung der ergänzenden Unterlagen, von (touristisch) bewirtschafteten Wohnungen erteilt worden sei.

- 4 -

E. 6.1

Zur Begründung seiner Rüge verweist der Beschwerdeführer auf Ziff. 2 des Dispositivs des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai

- 17 - 2017 (R 16 19 und R 16 20). Demnach habe das Verwaltungsgericht den angefochtenen Baubescheid und den Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 aufgehoben, soweit diese die Erstellung der geplanten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlaubten; im Übrigen seien die Beschwerden abgewiesen worden. Damit sei "die Anpassung der Nutzungsplanung" gemeint, was aus Erwägung 5a-c hervorgehe. Weil sich die Baubewilligung auf den Quartierplan stütze, könne diese Dispositiv-Ziffer nicht als Bestätigung der Baubewilligung angesehen werden; der Bau von Erstwohnungen oder diesen gleichgestellten Wohnungen sei nicht Gegenstand des Baubewilligungs- und des Beschwerdeverfahrens gewesen. Die Beschwerdegegnerin 1 hätte Art. 7 Abs. 1 ZWG nicht einfach ohne Projektänderung zur Anwendung bringen dürfen, vielmehr müssten die Voraussetzungen von Art. 4 ZWO (recte: ZWV) erfüllt sein, wozu es ein neues Baubewilligungsverfahren und eine neue Baubewilligung brauche. Damit bestehe die

Baubewilligung vom 2./4. Februar 2016 nicht mehr und die in Aussicht gestellte Fristverlängerung für den Baubeginn sei widerrechtlich.

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin 1 stellt sich auf den Standpunkt, dass die Beschwerdegegnerin 2 aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) berechtigt sei, die geplanten Bauten als Erstwohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder, nach Einreichung und Genehmigung der hierfür notwendigen Gesuchsunterlagen, als touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG zu erstellen. Die Beschwerdegegnerin 1 habe der Beschwerdegegnerin 2 nicht "einfach ohne Projektänderung" eine definitive Baubewilligung zum Bau von bewirtschafteten Wohnungen erteilt; ein entsprechendes Gesuch sei (noch) nicht eingegangen. Die erteilte Fristverlängerung beziehe sich einzig auf die Baubewilligung vom 2./4. Februar 2016, es sei keine "neue Baubewilligung" erteilt worden und die Fristverlängerung beziehe sich nicht auf eine solche. Folglich sei der Fristverlängerungsent-

- 18 - scheid nicht null und nichtig. Im Übrigen habe das Verwaltungsgericht im fraglichen Urteil bestätigt, dass der Vertrauensschutz in Bezug auf die Beständigkeit des Quartierplans C._____ Quartier 5 an sich und auf das Absehen von einer Auszonung gewährleistet sei. Die Frage der Anpassung der Nutzungsplanung stelle sich daher nicht mehr. 6.3.1. Gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als Wohnung, die einer solchen gleichgestellt ist (lit. a), oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung (lit. b) genutzt werden. Eine Wohnung gilt gemäss Art. 7 Abs. 3 ZWG als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und wenn sie im selben Haus liegt, in dem der Eigentümer oder die Eigentümerin seinen bzw. ihren Hauptwohnsitz hat (Einliegerwohnung) (lit. a) oder nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird (lit. b). Die für die Baubewilligungen zuständige Behörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a oder Abs. 2 lit. a oder lit. b ZWG an (Art. 7 Abs. 3 Satz 1 ZWG). Gemäss Art. 7 Abs. 5 regelt der Bundesrat die Einzelheiten, namentlich die Anforderungen an den strukturierten Beherbergungsbetrieb (lit. a), die Meldepflicht für die Umnutzung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung in eine Erstwohnung (lit. b) und die Formulierung der Nutzungsaufgaben (lit. c). Art. 13 ZWG (Änderung von Nutzungsbeschränkungen) schreibt vor, dass der Wechsel der Nutzung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG in die Nutzung als touristisch bewirtschaftete Wohnung (lit. a) sowie der Wechsel der Nutzung innerhalb der Nutzungskategorien nach Art. 7 Abs. 2 ZWG (lit. b) einer Baubewilligung bedürfen. Schliesslich ist auf Art. 26 ZWG hinzuweisen, wonach in Gemeinden mit

- 19 - einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % Wohnungen, die Gegenstand eines projektbezogenen und mindestens zu einem wesentlichen Teil auf die Erstellung von Zweitwohnungen ausgerichteten Sondernutzungsplans bilden, ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden dürfen, wenn dieser Plan vor dem 11. März 2012 rechtskräftig genehmigt wurde (lit. a) und die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und

Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt (lit. b). 6.3.2. Das Verwaltungsgericht hielt in Ziff. 1 und 2 des Urteilsdispositivs vom 14. Februar/17. Mai 2017 (Verfahren R 16 19 und R 16 20) Folgendes fest: "1. Die Beschwerden R 16 19 und R 16 20 werden Vereinigt. 2. Die Beschwerden werden teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der angefochtene Baubescheid und der Baueinspracheentscheid vom 2., mitgeteilt am 4. Februar 2016, werden aufgehoben, soweit sie die Erstellung der geplanten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlauben. Darüber hinaus werden die Beschwerden abgewiesen." In seiner Begründung prüfte das Verwaltungsgericht, ob es sich bei dem aus dem Jahr 2004 stammenden Quartierplan C._____ Quartier 5 um einen projektbezogenen Sondernutzungsplan im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung (Art. 26 Abs. 1 ZWG) handelte, der in Abweichung von den verfassungsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen (gemeint ist Art. 75b der BV, in Kraft seit 11. März 2012) einen Anspruch auf Erstellung von Zweitwohnungen gewähre (E.2b mit Verweis auf E.6 f.). Das Gericht verneinte diese Frage (E.6); es hielt fest, dass der fragliche Quartierplan keine rechtsverbindliche behördliche Zusicherung für die Überbauung des fraglichen Gebiets mit unbewirtschafteten Zweitwohnungen enthalte, dieser der Beschwerdegegnerin 2 mithin keinen berechtigten Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung für unbewirtschaftete Zweitwohnungen verschaffe

- 20 - (E.7d/dd). Da jedoch der Bestand des Quartierplans und das Absehen von einer Auszonung aufgrund des Vertrauensschutzes gewährleistet seien (E.7d/dd), könnten die fraglichen Bauvorhaben als "Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen" errichtet werden (E.7d/dd, S. 38). Gestützt auf diese Argumentation hiess das Gericht die Beschwerden teilweise gut und hob den angefochtenen Baubescheid und den Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 auf, soweit diese die Erstellung der geplanten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlaubten. Über diesen Punkt hinaus jedoch wurden die Beschwerden abgewiesen. 6.3.3. Die Ausführungen des Beschwerdeführers sind insofern zutreffend, als das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) die Beschwerden teilweise gut hiess und festhielt, dass die geplanten Bauten nicht als unbewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne des seit dem 1. Januar 2016 in Kraft getretenen ZWG erstellt werden dürfen. In diesem Umfang wurden der angefochtene Baubescheid und der Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2) aufgehoben. Wenn aber der Beschwerdeführer davon ausgeht, die darüber hinausgehende teilweise Abweisung der Beschwerden habe nur mit der Überprüfung "des Nutzungsplans" zu tun, jedoch nichts mit dem Baubescheid und dem Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2), so kann ihm nicht gefolgt werden. Das Gericht äusserte sich im Urteil vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) explizit dahingehend, dass nicht der Quartierplan Gegenstand des Verfahrens sei, sondern die Baubewilligung und der Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 (E.1, 2a und 2b). Ferner führte es aus, dass weder der Quartierplan noch das Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 18. März 2014 eine Be-

- 21 - schränkung der Nutzungsart auf Zweitwohnungen enthalte (E.7d/dd), weshalb die Beschwerdegegnerin 2 berechtigt sei, zumindest "Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen" zu erstellen (E.7d/dd, S. 38). Gestützt auf diese Erwägungen kann nicht, wie der Beschwerdeführer dies tut, behauptet werden, diese Art der Nutzung (Erstellung von Erstwohnungen oder touristisch bewirtschafteten Wohnungen) sei nicht Gegenstand des Baubewilligungs- und des Beschwerdeverfahrens

gewesen. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers kann folglich aus der Dispositiv-Ziffer 2 des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) abgeleitet werden, dass mit der teilweisen Abweisung der Beschwerden der Baubescheid und der Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2) bestätigt wurden. Die einzige Einschränkung war, dass diese nach Ergehen des fraglichen Urteils lediglich die Erstellung von Erstwohnungen oder touristisch bewirtschafteten Wohnungen umfassten. Eine entsprechende Projektänderung und ein Baubewilligungsverfahren, die zum Erlass einer neuen Baubewilligung geführt hätten, waren dafür nicht erforderlich (vgl. aber Erwägung 5.2 zur Projektänderung beim Wechsel der Nutzungsart). Den Behauptungen des Beschwerdeführers kann damit entgegengehalten werden, dass der Baubescheid und der Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2) in diesem eingeschränkten Rahmen weiterhin Gültigkeit hatten bzw. haben. Von einer Nichtigkeit im Sinne einer absoluten Unwirksamkeit kann nicht gesprochen werden; darüber hinaus ist auch kein dem Baubewilligungsentscheid anhaftender besonders schwerer Mangel erkennbar. 6.3.4. Wird die Nichtigkeit des Baubescheids und des Baueinspracheentscheids vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2) verneint, auf denen – im Zusammenhang mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (Verfahren R 16 19 und R 16 20) – der hier angefochtene Entscheid

- 22 - vom 4. Februar 2019 betreffend Verlängerung der Frist für den Baubeginn beruht, ist im Nachfolgenden auf die diesbezüglichen formellen (Verletzung des rechtlichen Gehörs) und materiellen (Rechtzeitigkeit und inhaltliche Voraussetzungen für die Fristverlängerung) Rügen einzugehen. 7. Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil ihm die seit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) in der Sache geführte Korrespondenz nicht zur Kenntnis gebracht worden sei. Auf diese Rüge ist vorab einzugehen, weil der sich aus Art. 29 Abs. 2 BV ergebende Anspruch formeller Natur ist und seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels bzw. der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (Urteil des Bundesgerichts 1C_373/2019 vom 6. März 2020 E.3.1; BGE 144 I 11 E.5.3). Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Gehörsverletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, die sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf das rechtliche Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (zum Ganzen: HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1039 und Rz. 1174 ff.; Urteile des Bundesgerichts 1C_373/2019 vom 6. März 2020 E.3.1 und 1C_349/2018 vom 8. Februar 2019 E.2.2; BGE 142 II 218 E.2.8.1, BGE 137 I 195 E.2.3.2).

- 23 -

E. 7

Mit Entscheid vom 22. November 2017 verlängerte der Gemeindevorstand die Frist für den Baubeginn bis zum 17. Mai 2019. Gleichzeitig verlangte die Gemeinde, dass die B. _____ AG zu gegebener Zeit mitteile, ob Erstwohnungen, Erstwohnungen gleichgestellte

Wohnungen oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes erstellt würden. Dieses Schreiben wurde dem Verein A. _____ nicht zur Kenntnis gebracht.

E. 7.1

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung bejaht unter dem Titel des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 29 Abs. 2 BV den Anspruch einer als Einsprecherin am Baubewilligungsverfahren beteiligten Partei, auch Gesuche um Änderung und Verlängerung der Baubewilligung einsehen und dazu Stellung nehmen zu können, was voraussetzt, dass sie über den Eingang solcher Gesuche informiert wird oder zumindest die Möglichkeit hatte, davon Kenntnis zu nehmen (Urteil des Bundesgerichts 1C_471/2016 vom 8. März 2017 E.6.2.2; vgl. dazu auch VGU R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.1b und c).

E. 7.2

Vorliegend wurde dem Beschwerdeführer lediglich der Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 4. Februar 2019 betreffend Verlängerung der Frist für den Baubeginn zugestellt (Bf-act. 1, Bg1-act. 7), nicht jedoch das entsprechende Gesuch, das die Beschwerdegegnerin 2 am 16. Januar 2019 (Bg1-act. 5) eingereicht hatte. Damit ist eine Verletzung des rechtlichen Gehörs grundsätzlich zu bejahen, konnte sich der Beschwerdeführer doch im kommunalen Verfahren betreffend Fristverlängerung nicht dazu äussern. Allerdings erachtet das Gericht diese Gehörsverletzung als nicht besonders schwerwiegend; zudem kann sie als dadurch geheilt angesehen werden, dass der Beschwerdeführer sich dazu im vorliegenden Verfahren, in dem das Gericht gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG sowohl Rechts- wie Tatfragen (vgl. Erwägung 1.3 und VGU R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.4) überprüft, im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels äussern konnte (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1039 und Rz. 1174 ff.; Urteile des Bundesgerichts 1C_373/2019 vom 6. März 2020 E.3.1 und 1C_349/2018 vom 8. Februar 2019 E.2.2; BGE 142 II 218 E.2.8.1, BGE 137 I 195 E.2.3.2). Eine Rückweisung der Sache an die Beschwerdegegnerin 1 würde vorliegend zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen.

- 24 -

E. 7.3

Wird ein formeller Mangel verneint, ist der angefochtene Entscheid vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1-act. 6) in den nachfolgenden Erwägungen auch in materieller Hinsicht zu prüfen, mithin ist zu beurteilen, ob die Beschwerdegegnerin 1 die Frist für den Baubeginn zu Recht für zwei weitere Jahre erteilt hat oder nicht. 8. Gemäss Art. 91 Abs. 1 KRG, sowohl in der bis zum 31. März 2019 in Kraft gewesenen, wie auch in der seit dem 1. April 2019 gültigen Version, dürfen Bauvorhaben begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt; vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren (Abs. 1). Ferner erlöschen Baubewilligungen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn (aArt. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG) bzw. nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung begonnen worden ist oder wenn Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Baubeginn vollendet worden sind (Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG). Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern (aArt. 91 Abs. 2 Satz 3 KRG bzw. Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG). Allerdings vermittelt aArt. 91 Abs. 2 KRG keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung einer Baubewilligung, vielmehr liegt der entsprechende Entscheid im

pflichtgemässen Ermessen der Behörde (VGU R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a und R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.4d), wobei eine Verlängerung dann ausgeschlossen ist, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Folge davon ist, dass auch das Gericht nur dann eingreifen kann, wenn sich der angefochtene Ent- scheid als sachlich nicht vertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechts- und Verfassungsgrundsätze verstösst (Art. 51 VRG; VGU R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.4d). Seit der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018, in Kraft seit dem 1. April 2019, schreibt Art. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG darüber

- 25 - hinaus explizit vor, dass eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechen- den bekannt zu geben ist. Das KRG enthält keine Übergangsbestimmungen zur Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018. Art. 89 Abs. 2 KRG sieht für Bewilligungen generell vor, dass Baugesuche nach dem Recht beurteilt werden, das zur Zeit des Entscheids gilt. Auf diese Bestimmung kann analog auch für die Fristver- längerung gemäss (a)Art. 91 Abs. 2 KRG abgestellt werden. Vorliegend wurde der angefochtene Entscheid am 4. Februar 2019 erlassen, also noch vor Inkrafttreten der neuen Version von Art. 91 Abs. 2 KRG. Folglich ist vor- liegend das bisherige Recht, insbesondere also aArt. 91 Abs. 2 KRG anzu- wenden, wonach eine Baubewilligung erlöscht, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist.

E. 8

Mit Eingabe vom 16. Januar 2019 ersuchte die B. _____ AG um Erstre- ckung der Frist für den Baubeginn um weitere zwei Jahre.

E. 8.1

Der Beschwerdeführer setzt sich auf den Standpunkt, das (erste) Frister- streckungsgesuch vom 14. November 2017 sei zu spät erfolgt, weil die Baubewilligung vom 2./4. Februar 2016 am 4. Februar 2017 erloschen sei. Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass den Beschwerden im ver- einigten Verfahren R 16 19 und R 16 20 die aufschiebende Wirkung erteilt und der Baubeginn während hängigem Verfahren untersagt worden sei, weshalb die Jahresfrist nach aArt. 91 Abs. 2 KRG frühestens am 17. Mai 2017 mit der Mitteilung des verwaltungsgerichtlichen Urteils zu laufen be- gonnen habe.

E. 8.2

Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung beginnt die Baufrist nach aArt. 91 Abs. 2 KRG mit der schriftlichen Eröffnung bzw. Mitteilung der Baubewilligung an die Bauherrschaft sowie deren effektiver Vollstreck- barkeit zu laufen (PVG 2014 Nr. 25 E.3c und 3d). Um also zu verhindern, dass die Baufrist während eines laufenden gerichtlichen Verfahrens ab-

- 26 - läuft, kann um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ersucht werden (PVG 2014 Nr. 25 E.3e).

E. 8.3

Der Instruktionsrichter erteilte der Beschwerde im Verfahren R 16 20 mit prozessleitender Verfügung vom 23. März 2016 die aufschiebende Wir- kung. Nachdem dieses Verfahren mit dem eng damit zusammenhängen- den Verfahren R 16 19 vereint wurde, hielt das Gericht im fraglichen Urteil vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) fest, dass sich damit die für das Verfahren R 16 20 erteilte aufschiebende Wirkung auch auf das Verfahren R 16 19 erstrecke. Folglich begann die Frist für den Baubeginn, wie auch die

Beschwerdegegnerin 1 dies ausführt, in jedem Fall mit der Mitteilung des fraglichen Urteils, nämlich am 17. Mai 2017, und dauerte bis zum 17. Mai 2018. Da sich die Verhältnisse seither, soweit ersichtlich nicht verändert haben – insbesondere war das ZWG zu jenem Zeitpunkt bereits in Kraft –, konnte die Beschwerdegegnerin die am 14. November 2017 (Bg1-act. 3) ersuchte erste Fristverlängerung bis zum 17. Mai 2019 gewähren (Entscheid vom 22. November 2017; Bg1-act. 4). Dieser Entscheid wurde nicht angefochten, obwohl dies dem Beschwerdeführer (mit dessen Zustellung per Mail vom 11. Februar 2019, Bg1-act. 8) noch möglich gewesen wäre (vgl. Erwägung 2). Der zweite, mit Gesuch vom 16. Januar 2019 (Bg1-act. 5) angebehrte und hier angefochtene Fristverlängerungsentscheid wurde am 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1-act. 6) erlassen, d.h. noch vor Ablauf der erstmals verlängerten, bis zum 17. Mai 2019 laufenden Frist für den Baubeginn. Das entsprechende Fristverlängerungsgesuch erfolgte damit, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers, rechtzeitig.

E. 8.4

Bei der Prüfung der Frage, ob die Fristverlängerung zu Recht erteilt wurde oder nicht, ist vorerst festzustellen, dass sich seit Mitteilung des Urteils des

- 27 - Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) weder die rechtliche noch, soweit ersichtlich, die tatsächliche Situation verändert hat. Zudem ist festzuhalten, dass aArt. 91 Abs. 2 KRG eine zweimalige Verlängerung der Frist für den Baubeginn, trotz anderslautender Ausföhrung im Baubescheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1, S. 2 unten) nicht ausschliesst (vgl. VGU R 16 52 vom 6. Dezember 2016 E.4b). Ferner ist diese Bestimmung als "Kann"-Vorschrift ausformuliert, d.h. eine Fristverlängerung setzt grundsätzlich voraus, dass die Behörde, die darüber zu entscheiden hat, die Gesetzmässigkeit des Projekts prüft und eigenständig darüber befindet, ob die Umstände eine Verlängerung rechtfertigen (RUCH, in: AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH [Hrsg.], Kommentar zum RPG, Zürich 2010, Art. 22, Rz. 22) bzw. eine solche verhältnismässig ist und im öffentlichen Interesse liegt (BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 287; vgl. auch HÄNNI, a.a.O., S. 350, WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22, Rz. 75).

E. 8.4.1

In ihrem Fristverlängerungsgesuch vom 16. Januar 2019 (Bg1-act. 5) hatte die Beschwerdegegnerin 2 geltend gemacht, die Rahmenbedingungen, im Zuge der bestehenden Bewilligung und der damit verbundenen Auflagen, müssten noch im Detail geklärt werden, was mehr Zeit erfordere. Die Rechtsstreitigkeiten und die damit verbundene Rechtsunsicherheit hätten ebenfalls zum Verzug des Baubeginns beigetragen. Sie habe jedoch nach wie vor das Ziel, die Bauten gemäss der Baubewilligung umzusetzen. Die Beschwerdegegnerin 1 hatte diese Gründe im angefochtenen Entscheid vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1-act. 6) als plausibel erachtet und hinzugefügt, dass die Baubewilligung vom 4./2. Februar 2016 (Bg1-act. 1) aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) insofern aufgehoben worden sei, "als er die Erstellung der geplanten Bauten als bewirtschaftete (recte: un-

- 28 - bewirtschaftete) Zweitwohnungen erlaubt und demnach eine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG vorliegend zu verfügen sei, was zu weiteren Abklärungen und Verzögerungen geführt habe".

E. 8.4.2

Dagegen bringt der Beschwerdeführer, der im Wesentlichen mit der Nichtigkeit der Baubewilligung (und des Baueinspracheentscheids) vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2) und der daraus folgenden Widerrechtlichkeit des vorgesehenen Baubeginns argumentiert, nichts Konkretes vor. Es ist denn auch nicht ersichtlich, worin sein Interesse an der Verweigerung der gewährten Fristverlängerung bestehen sollte, zumal das entsprechende Interesse der Beschwerdegegnerin 2 an der Realisierung des geplanten und (in eingeschränktem Umfang) auch bewilligten Bauvorhabens evident ist. Die Beschwerdegegnerin 2 musste nach Ergehen des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) die Situation aufgrund der verfügbaren Einschränkungen neu evaluieren und das geplante Bauvorhaben den neuen Gegebenheiten anpassen. Würde sie sich dafür entscheiden, touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG zu erstellen, müsste sie, wie auch die Beschwerdegegnerin 1 zu Recht ausführt, ein Projektänderungsgesuch eingeben (vgl. auch Erwägung 5.2). Wollte die Beschwerdegegnerin 2 hingegen Erstwohnungen oder diesen gleichgestellte Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG erstellen, wäre dies, abgesehen von Vollzugsmaßnahmen wie z.B. die Anmerkung der Nutzungsbeschränkung im Grundbuch im Sinne von Art. 7 Abs. 3 Satz 1 ZWG seitens der Beschwerdegegnerin 1, ohne weitere Formalitäten möglich. Selbst wenn in diesem Fall eine Nutzungsaufgabe fehlen würde, käme Art. 7 Abs. 3 Satz 2 ZWG zum Tragen, wonach eine solche Nutzungsbeschränkung vermutet wird. Dass im Übrigen in der fraglichen Fraktion der Beschwerdegegnerin 1 durchaus Interesse an Erstwohnungen oder diesen gleichgestellten Wohnungen gegeben sein dürfte, erscheint angesichts der im Zusammenhang mit der (ge- - 29 - richts-)notorischen geologischen Problematik als durchaus realistisch. Auch wenn also nicht ganz nachvollziehbar ist, dass die seitens der Beschwerdegegnerin 2 zu erfolgenden Abklärungen nach nunmehr über drei Jahren noch nicht erfolgt sind, erscheint doch deren privates und das öffentliche Interesse an einer erneuten Fristverlängerung als nachvollziehbar, andernfalls nämlich die Baubewilligung gänzlich erlöschen würde und das Bauvorhaben ohne Durchführung eines weiteren, vollständigen Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 44 ff. BG gar nicht mehr realisiert werden könnte.

E. 8.4.3

Nach all dem Gesagten kommt das Gericht zum Schluss, dass sich der Entscheid der Beschwerdegegnerin 1, eine zweite Fristverlängerung für den Baubeginn zu gewähren, weder als sachfremd, noch unverhältnismässig erweist. Folglich ist die gegen den angefochtenen Entscheid vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1-act. 6) erhobene Beschwerde abzuweisen. 9. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens Fr. 20'000.--, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG).

E. 9

Mit Entscheid vom 4. Februar 2019 verlängerte der Gemeindevorstand X._____ die Frist für den Baubeginn bis zum 17. Mai 2021. Dieses Schreiben wurde gleichentags u.a. auch dem Rechtsvertreter des Vereins A._____ zur Kenntnis gestellt.

E. 9.1

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf Fr. 4'000.-- festgesetzt.

E. 9.2

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

- 30 - keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). In diesem Sinn steht der vorliegenden obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 keine Parteientschädigung zu. Demnach erkennt das Gericht:

E. 10

Der Rechtsvertreter des Vereins A._____ reagierte daraufhin mit E-Mail vom 10. Februar 2019 und machte geltend, dass der Verein als Einsprecher über das dem Verwaltungsgerichtsurteil folgende Verfahren informiert werden müsse. Gleichzeitig ersuchte er um Zustellung der entsprechenden Akten. Der Rechtsvertreter der Gemeinde X._____ stellte ihm diese mit E-Mail vom 11. Februar 2019 zu (Gesuch vom 14. November 2017, Fristverlängerung vom 21. November 2017 und Gesuch vom 16. Januar 2019). Er führte aus, dass ehemalige Einsprechende nach geltendem Bündner Recht über allfällige im Nachgang gewährte Fristerstreckungen nicht orientiert werden müssten, zumal die Bauherrschaft über eine rechtskräftige Baubewilligung verfüge. Dies ändere sich in Zukunft angesichts einer im Oktober 2018 im Grossen Rat beschlossenen Gesetzesänderung, weshalb die Ge-

- 5 - meinde ihm den Entscheid vom 4. Februar 2019 im Hinblick auf diese künftige Rechtslage zur Kenntnis zugestellt habe.

E. 11

Am 25. Februar 2019 erhob der Verein A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) gegen den Entscheid der Gemeinde vom 4. Februar 2019 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Er beantragte die kosten- und entschädigungsfällige Aufhebung des angefochtenen Entscheids (und damit der gewährten Fristverlängerung). Er verlangte zudem, dass die Gemeinde angewiesen werde, dem Gericht sämtliche Akten des Verfahrens seit Ergehen des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) zu unterbreiten, dass ihm diese zur Kenntnis gebracht würden und dass ihm eine Frist von 30 Tagen zur Vervollständigung der Beschwerde angesetzt werde.

E. 12

Die Beschwerde wurde seitens des Gerichts sowohl der Gemeinde X._____ als auch der B._____ AG mit Schreiben vom 26. Februar 2019 mit Fristansetzung zur Vernehmlassung zugestellt. Mit Vernehmlassung vom 8. April 2019 beantragte die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese überhaupt einzutreten sei. Gleichzeitig reichte sie die vom Beschwerdeführer verlangten Unterlagen (seit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 ergangene Korrespondenz) ins Recht. Seitens der B._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) ging keine Vernehmlassung ein.

E. 13

Mit Replik vom 29. April 2019 hielt der Verein A._____ an seinen Rechts- begehren fest.

E. 14

Mit Duplik vom 13. Mai 2019 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 an ihren Rechtsbegehren fest.

- 6 -

E. 15

Mit Schreiben vom 15. Mai 2019 forderte der Instruktionsrichter die anwalt- lich vertretenen Parteien auf, eine detaillierte Kostennote inkl. Honorarver- einbarung einzureichen. Eine solche wurde in der Folge nicht eingereicht. Auf die weiteren Ausführungen der Gemeinde im angefochtenen Entscheid sowie der Parteien in ihren Rechtsschriften wird, soweit entscheidrelevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenös- sischem Recht endgültig sind. Gegen den angefochtenen Entscheid vom 4. Februar 2019 (Akten Beschwerdeführer [Bf-act.] 2, Akten Beschwerde- gegnerin 1 [Bg1-act.] 6) steht kein anderes Rechtsmittel als die Verwal- tungserichtsbeschwerde zur Verfügung (vgl. Art. 86 ff. und insbesondere Art. 92 des kantonalen Raumplanungsgesetzes [KRG; BR 801.100], Art. 83 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde bzw. Fraktion Y._____ vom 11. Juli 2014, genehmigt am 13. Oktober 2015 [nachfolgend BG] – e con- trario, zumal sich der vorliegend angefochtene Entscheid nicht auf das BG stützt). Damit stellt der Entscheid vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1- act. 6) einen nicht anderweitig anfechtbaren, kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar; dieser ist auch nicht endgültig (vgl. Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR

- 7 - 700]), womit die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsge- richts des Kantons Graubünden zu bejahen ist. 1.2. Gemäss Art. 50 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den ange- fochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Art. 33 Abs. 2 RPG schreibt vor, dass das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne vor- sieht, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG ist die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewähr- leisten. Dementsprechend bestimmt Art. 89 Abs. 2 lit. d des Bundesgeset- zes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110), dass Personen, Organi- sationen und Behörden, denen ein anderes Bundesgesetz dieses Recht einräumt, zur Beschwerde berechtigt sind. 1.2.1. In Bezug auf die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers hat das Bundesgericht festgehalten, dass es sich beim fraglichen Verein A._____ um eine nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) grundsätzlich beschwerdebefugte Organisa- tion im Bereich des Natur- und Heimatschutzes handelt (BGE 139 II 271 E.3). Der Verein ist zur Beschwerdeerhebung legitimiert, soweit es um die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus und damit um eine Bundesauf- gabe geht (BGE 139 II 271 E.11). Voraussetzung ist, dass sich der Be- schwerdeführer an einem vorangehenden

Einspracheverfahren beteiligt hat (Art. 12c NHG und Art. 104 Abs. 1 KRG). Der Beschwerdeführer war im ursprünglichen, kommunalen Einspracheverfahren gegen den angefochtenen Baubescheid und den Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1 und 2) sowie im Beschwerdeverfahren R 16 19 und

- 8 - R 16 20 vor dem Verwaltungsgericht beteiligt, in dem die Beschwerde teilweise gutgeheissen und die Baubewilligung in eingeschränktem Rahmen erteilt wurde (Urteil des Verwaltungsgerichts R 16 19 und R 16 20 vom 14. Februar/17. Mai 2017). Da es vorliegend um die seitens der Gemeinde am 4. Februar 2019 bewilligte Fristverlängerung für den Baubeginn bezüglich der (in eingeschränktem Rahmen) erteilten Baubewilligung geht, dem kein Einspracheverfahren vorausging (vgl. Art. 83 Abs. 1 BG e contrario), ist der Verein auch im vorliegenden Verfahren als durch besondere Vorschrift (Art. 50 VRG, Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG und Art. 12 NHG) zur Beschwerdeführung ermächtigt anzusehen. 1.2.2. Nicht zu hören ist der von der Beschwerdegegnerin 1 erhobene Einwand, dem Beschwerdeführer fehle ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Fristverlängerung, weil ihm die Gutheissung der Beschwerde keinen praktischen Vorteil bringe. Entscheidend ist vorliegend nicht das schutzwürdige Interesse bzw. das Betroffensein des Beschwerdeführers als Nachbar (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG), sondern die hier gegebene gesetzliche Ermächtigung zur Beschwerdeerhebung (vgl. Erwägung 1.2.1; vgl. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 567 zur idellen Verbandsbeschwerde). Insofern ist auch das von der Beschwerdegegnerin 1 zitierte Bundesgerichtsurteil (BGE 139 II 499 E.2.2) bezüglich der Beschwerdelegitimation einer Gemeinde (in Anwendung von Art. 89 Abs. 1 BGG und nicht Art. 89 Abs. 2 BGG) nicht einschlägig. 1.2.3. Ferner behauptet die Beschwerdegegnerin 1, der Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen sei nicht Gegenstand des Verlängerungsentscheids gewesen, der Beschwerdeführer müsse diesbezüglich noch ein die Baubewilligung ergänzendes und zu publizierendes Gesuch einreichen, gegen das sich der Beschwerdeführer zu gegebenem Zeitpunkt mit Ein-

- 9 - sprache wehren könne. Auch aus diesem Grund fehle es ihm, selbst bei Gutheissung der Beschwerde, an einem praktischen Vorteil. Diesbezüglich ist festzustellen, dass der angefochtene Entscheid vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1-act. 6) keine Beschränkung auf Erstwohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) enthält. Folglich muss sich die Verlängerung des Baubeginns, entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 1, auch auf touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG beziehen. Ein Ausschluss von touristisch bewirtschafteten Wohnungen vom Verlängerungsentscheid würde denn auch keinen Sinn machen, zumal sich das in diesem Fall (noch) erforderliche, die Baubewilligung ergänzende Gesuch auf die Voraussetzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG beziehen müssen und nicht auf die bereits mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) beurteilten und auch im Baubescheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1) enthaltenen, übrigen Baubewilligungsvoraussetzungen. Wäre im angefochtenen Entscheid die Frist für den Baubeginn von touristisch bewirtschafteten Wohnungen nicht verlängert worden, müsste diese als für diese Art Wohnung erloschen angesehen werden (vgl. dazu Erwägung 8.4.2), woran auch das von der Beschwerdegegnerin 1 erwähnte, den Baubescheid vom 2./4. Februar 2016 (Bg1-act. 1) bzw. das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17.

Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) ergänzende Gesuch nichts ändern würde. 1.2.4. Damit kommt das Gericht zum Schluss, dass die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers gegeben ist. Im Übrigen erfüllt dessen Beschwerde die formellen Erfordernisse; sie wurde auch fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereicht, weshalb darauf eingetreten werden kann. Nicht eingetreten wird hingegen auf die im Zusammenhang mit dem Baugesuch

- 10 - vom 14. November 2013 gestellten Anträge des Beschwerdeführers (vgl. dazu Erwägungen 2 und 5.1). 1.3. Mit der Beschwerde können Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 51 Abs. 1 VRG). 2. Streitgegenstand ist vorliegend der Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1-act. 6), mit dem diese die Frist für den Baubeginn zum zweiten Mal verlängerte, nämlich um weitere zwei Jahre bis zum 17. Mai 2021. Nicht angefochten wurde die erste am 22. November 2017 gewährte Fristverlängerung betreffend den Baubeginn bis zum 17. Mai 2019 (Bg1-act. 4), was fristgerecht möglich gewesen wäre, lief doch die diesbezügliche Anfechtungsfrist für den Beschwerdeführer, mangels Mitteilung im November 2017, ab Kenntnisnahme bzw. Mitteilung dieses Entscheids am 11. Februar 2019 (E-Mail vom 11. Februar 2019, Bg1-act. 8) (sogenannte hindenkende Rechtskraft, vgl. dazu VGU R 17 38 vom 20. März 2018 E.4b und R 07 1 vom 26. Juni 2007 E.1c). Ebenfalls nicht Streitgegenstand ist das Baugesuch vom 14. November 2013, das im Rahmen des kommunalen Einspracheverfahrens (Einsprachen u.a. seitens Verein A._____ vom 17. Dezember 2013) zwecks Projektänderung sistiert wurde, und über das die Beschwerdegegnerin 1, soweit ersichtlich, (noch) nicht entschieden hat (vgl. dazu auch Erwägung 5.1).

- 11 - 3. Was das hier anwendbare Recht betrifft, so ist darauf hinzuweisen, dass seit dem 1. Januar 2015 die fusionierte Gemeinde X._____ besteht, für die Fraktionen jedoch nach wie vor deren ursprünglichen Baugesetze gelten. Damit ist vorliegend das BG der (ursprünglichen) Gemeinde bzw. der heutigen Fraktion Y._____ vom 11. Juli 2014, genehmigt am 13. Oktober 2015, anwendbar. 4. Im angefochtenen Entscheid vom 4. Februar 2019 (Bf-act. 2, Bg1-act. 6) stellte die Beschwerdegegnerin 1 auf aArt. 91 Abs. 2 KRG ab, wonach Baubewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist, wobei diese Frist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängert werden könne. In Prüfung der von der Beschwerdegegnerin 2 vorgebrachten Begründung für die Verlängerung – Verzögerungen wegen der grösseren zeitlichen Beanspruchung durch Einsprache- und Rechtsmittelverfahren, Abklärungen wegen der vom Verwaltungsgericht angeordneten Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG – erachtete die Beschwerdegegnerin 1 die Voraussetzungen als erfüllt und bewilligte daher die Fristverlängerung für den Baubeginn bis zum 17. Mai 2021. 4.1. Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerde vom 25. Februar 2019 und in der Replik vom 29. April 2019, aus dem Entscheid vom 4. Februar 2019 gehe hervor, dass seit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) in der Sache weitere Korrespondenz geführt worden sei; diese sei ihm jedoch nicht zur Kenntnis gebracht worden. Die entsprechenden Unterlagen müssten ihm vorgelegt werden. Das Bundesgericht habe nämlich im Urteil 1C_471/2016 vom 8. März 2017 (E.6.2.2) das Recht einer Beschwerde führenden Partei bejaht, Gesuche um Änderung oder Verlängerung einer Baubewilligung einzusehen und dazu Stellung zu nehmen. Dies setze eine entsprechende

Infor-

- 12 - mation voraus, was sich aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) ergebe. Vorliegend sei sein rechtliches Gehör verletzt, weshalb der angefochtene Entscheid schon deshalb aufzuheben sei. In materieller Hinsicht führt der Beschwerdeführer aus, das Fristverlängerungsgesuch vom 14. November 2017 sei zu spät gestellt worden, weil die Baubewilligung vom 2./4. Februar 2016 nach Ablauf eines Jahres und damit am 2. Februar 2017 erloschen sei. Eine erloschene Baubewilligung könne jedoch nicht wiederaufleben. Ferner habe die Beschwerdegegnerin 1 gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) über das Baugesuch vom 14. November 2013 noch zu befinden; die Beschwerdegegnerin 1 sei aufzufordern, darüber zu orientieren. Mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) seien der Baubescheid und der Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 aufgehoben worden, soweit sie die Erstellung der geplanten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlaubten; im Übrigen seien die Beschwerden abgewiesen worden. Was mit dieser "Abweisung" gemeint sei, gehe aus der Erwägung 5.a-c des Urteils hervor, nämlich "die Frage der Anpassung der Nutzungsplanung". Daher hätte die Beschwerdegegnerin 1 Art. 7 Abs. 1 ZWG nicht einfach ohne Projektänderung zur Anwendung bringen dürfen, vielmehr müssten die strengen Vorschriften von Art. 4 ZWO (recte wohl: ZWV) erfüllt sein. Dafür brauche es ein neues Baubewilligungsverfahren und jedenfalls eine Baubewilligung. In dieses Verfahren müsse der Beschwerdeführer einbezogen werden. Die Baubewilligung, für die eine Fristerstreckung gewährt worden sei, sei null und nichtig; zudem sei nicht bekannt, ob diese dem Amt für Raumentwick-

- 13 - lung (ARE) zugestellt worden sei. Das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) könne nicht als Bestätigung der Baubewilligung angesehen werden, da sich diese Baubewilligung auf den Quartierplan stütze. Eine Projektänderung betreffend Erstwohnungen oder von touristisch bewirtschafteten Wohnungen sei nicht eingereicht und publiziert worden. Eine Baubewilligung für Erstwohnungen oder diesen gleichgestellte Wohnungen sei auch nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und damit auch nicht des Beschwerdeverfahrens gewesen. Folglich sei der im angefochtenen Entscheid vom 4. Februar 2019 in Aussicht gestellte Baubeginn widerrechtlich. 4.2. Die Beschwerdegegnerin 1 brachte in ihrer Vernehmlassung vom 8. April 2019 und in der Duplik vom 13. Mai 2019 vor, das Verwaltungsgericht habe mit Urteil vom 14. Februar/17. Mai 2017 (R 16 19 und R 16 20) den Baubescheid und den Baueinspracheentscheid vom 2./4. Februar 2016 lediglich soweit aufgehoben, als diese die Erstellung der geplanten Bauten als unbewirtschaftete Zweitwohnungen erlaubten. Weil es die Beschwerden im Übrigen abgewiesen habe, stehe es der Beschwerdegegnerin 2 frei, im Rahmen der erteilten Baubewilligung entweder Erstwohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG oder aber, nach Einreichung und Genehmigung der hierfür notwendigen Gesuchsunterlagen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG zu bauen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sei der Beschwerdegegnerin 2 nicht "einfach ohne Projektänderung" eine definitive Bewilligung für den Bau von bewirtschafteten Wohnungen erteilt worden. Die Beschwerdegegnerin 1 habe der Beschwerdegegnerin 2 keine "neue Baubewilligung" erteilt und die Fristverlängerung beziehe sich auch nicht auf eine solche, sodass sich die

Behauptung des Beschwerdeführers, der angefochtene Entscheid sei null und nichtig, als falsch erweise.

- 14 - Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers sei nicht verletzt, weil die Beschwerdegegnerin 1 ihm gleichentags die Verlängerungsbewilligung vom 4. Februar 2019 wie auch, mit Mail vom 22. Februar 2019 (recte wohl: 11. Februar 2019), jene vom 2. November 2018 (recte wohl: 22. November 2017) mitgeteilt habe. Somit habe die Frist zur Anfechtung erst mit der tatsächlichen Kenntnisnahme zu laufen begonnen. Im Übrigen erscheine eine Rückweisung an die Baubehörde aus prozessökonomischen Gründen als unzumutbar und eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs im Beschwerdeverfahren als heilbar. In materieller Hinsicht führt die Beschwerdegegnerin 1 aus, die Jahresfrist habe gestützt auf Art. 91 Abs. 2 KRG und weil der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt worden war, frühestens am 17. Mai 2017 mit der Mitteilung des verwaltungsgerichtlichen Urteils zu laufen begonnen. Eine erste, einjährige Fristverlängerung sei auf Gesuch vom 14. November 2017 hin bis zum 17. Mai 2019 gewährt worden. Diese sei aus verschiedenen Gründen angemessen und nicht zu beanstanden. Im Zeitpunkt des zweiten Fristverlängerungsgesuchs vom 14. November 2017 (recte: 16. Januar 2019) sei die Baubewilligung vom 2./4. Februar 2016 daher nicht erloschen gewesen; zudem schliesse weder Art. 91 Abs. 2 KRG noch der zwischenzeitlich revidierte Art. 91 Abs. 2 KRG eine zweite Verlängerung der Frist aus. Die Beschwerdegegnerin 2 habe das zweite Fristverlängerungsgesuch während noch (bis zum 17. Mai 2019) laufender erster Frist für den Baubeginn gestellt. Die von der Beschwerdegegnerin 2 vorgebrachten Gründe seien sachlich nachvollziehbar, die Beschwerdegegnerin 1 habe ihren Ermessensspielraum weder überschritten noch missbraucht. Wolle die Beschwerdegegnerin 2 Erstwohnungen erstellen, setze sie lediglich die erteilte Baubewilligung um und es bedürfe keiner weiteren Informa-

- 15 - tion des Beschwerdeführers. Hinzu komme, dass der Bau von Erstwohnungen nach Art. 7 Abs. 3 ZWG vermutet werde, wenn eine entsprechende Nutzungsbeschränkung in der Baubewilligung fehle, was vorliegend der Fall sei. Entscheide sich die Beschwerdegegnerin 2 für den Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen reiche eine blosser Erklärung zur Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen nicht, sondern es bedürfe zusätzlich eines Gesuches an die Baubehörde mit entsprechenden Unterlagen im Sinne einer Projektänderung. Dieses müsse zwingend öffentlich ausgeschrieben werden, und der Beschwerdeführer habe in diesem Fall die Möglichkeit, das Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 7 Abs. 2 ZWG i.V.m. Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung [ZWV; SR 702.1] zu überprüfen.

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