

GR_GERICHTE R 2020 67 vom 1. Februar 2022

GR Gerichte, 2022-02-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_67

FR: GR_GERICHTE R 2020 67 du 1 février 2022

IT: GR_GERICHTE R 2020 67 del 1 febbraio 2022

Regeste

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes / Vorbescheid in Bausache
(Duldungsverweigerung) | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Am 7. Dezember 2012 bewilligte die Gemeinde D._____ ein Bauprojekt auf den Parzellen E._____ und F._____. Mit Verfügung vom 26. März 2018 wies die Gemeinde D._____ das Gesuch der Bauherr- schaft um eine dritte Erstreckung der zweijährigen Bauvollendungsfrist ab. Sowohl das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (VGU R 18 27 vom 22. Januar 2019) als auch das Bundesgericht (Urteil 1C_151/2019 vom 8. Juli 2019) erachteten diese Verfügung als rechters.

E. 1.1

Die Beschwerde gegen die Verfügung vom 18. Mai 2020 wird abgewiesen.

E. 1.2

Die Rechtsverweigerungsbeschwerde wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben. 2. Die Gerichtskosten, bestehend aus - einer Staatsgebühr von CHF 4'500.-- - und den Kanzleiauslagen von CHF 500.-- zusammen CHF 5'000.-- gehen zu je einem Drittel und unter solidarischer Haftung zulasten der A._____ AG, der B._____ AG und der C._____ AG. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilungen] Dagegen Weiterzug am Bundesgericht noch hängig (1C_187/2022).

E. 2

Mit Schreiben vom 4. September 2019 teilte die Gemeinde D._____ der Bauherrschaft mit, dass die Baubewilligung vom 7. Dezember 2012 auf- grund der nicht fristgerecht erfolgten Bauvollendung hinfällig geworden sei. Für die Realisierung des geplanten Bauprojekts auf den Parzellen E._____ und F._____ fehle es somit an der erforderlichen Baube- willigung. Obwohl einzelne Arbeiten bereits ausgeführt worden seien, könne und dürfe das geplante Bauprojekt nicht vollendet werden. Die un- vollendeten Bauteile seien somit gemäss Art. 91 Abs. 3 KRG zu entfernen und es sei der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die Gemeinde D._____ informierte die Bauherrschaft darüber, dass sie die Entfernung der unvollendeten Bauteile verfügen werde und räumte der Bauherrschaft eine Frist zur Stellungnahme ein.

E. 2.1

In formeller Hinsicht beantragen die Beschwerdeführerinnen, das Verfahren bezüglich Antrag 1 (vollumfängliche Aufhebung der Verfügung vom 18. Mai 2020) sei bis nach dem rechtskräftigen Befinden über die Rechtsverweigerungsbeschwerde (Antrag 2) bzw. bis nach der Prüfung des Vorprojekts und dem anschliessenden Abschluss des Baubewilligungsverfahrens

- 8 - zu sistieren. Begründend halten sie im Wesentlichen fest, die Sistierung sei anzuordnen, wenn ein anderes Verfahren hängig sei, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung für das andere Verfahren sei bzw. sein könne, was vorliegend der Fall sei. Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, trifft dies vorliegend allerdings gerade nicht zu (vgl. insbesondere nachstehende Erwägung 5.2.3.2). Der Sistierungsantrag ist folglich abzulehnen (zur Sistierung im Allgemeinen: vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 20 73 vom 1. Dezember 2020 E.4).

E. 2.2

Angesichts der nachstehenden Erwägungen erübrigt es sich, den kommunalen Zonenplan sowie den kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) beizuziehen, wie dies die Beschwerdeführerinnen beantragen. Die Verfahrensakten R 18 27 (Beschwerde vom 1. Juni 2018) wurden beigezogen. 3. In materieller Hinsicht streitig und nachfolgend zu prüfen ist, ob die Beschwerdegegnerin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf den Parzellen E._____ und F._____ (Rückbau des bereits erstellten Tiefgaragenteils [gesamte Fundamentkonstruktion mit Isolierungen, Entwässerungsleitungen usw.], Entfernung der oberirdischen Teile der Erdsonden und Markierung der Erdsondenpunkte durch einen Geometer, Entfernung sämtlicher Baustelleninstallationen [Absperrungen, Container, Baustellenzufahrt usw.], Abtransport des gesamten Bauschutts und der Baureste, welche sich auf den Bauparzellen befinden, Auffüllung der Baugrube mit geeignetem Füllmaterial und Angleichung des Terrains ans ursprünglich gewachsene Terrain sowie Begrünung der Baugrundstücke) zu Recht angeordnet hat.

E. 3

In ihrer Stellungnahme vom 27. September 2019 führte die Bauherrschaft aus, es sei richtig, dass die Baubewilligung(en) vollständig dahingefallen sei(en) und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands sowie die Entfernung der unvollendeten Bauteile aufgrund von Art. 91 Abs. 3 KRG gefordert werden könnten. Es sei allerdings vorgesehen, ein neues Bauprojekt einzugeben, welches mit der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht in Konflikt stehe und die auf den Parzellen E._____ und F._____ bereits ausgeführten Arbeiten – mithin insbesondere den Baugrubenaushub sowie die Betonfundationen für die Autoeinstellhalle – mitberücksichtige;

- 3 - diese Bauteile könnten beim künftigen Bauprojekt umfassend wiederverwendet werden. Dementsprechend wäre es unverhältnismässig, den Rückbau dieser wiederverwertbaren Bauteile zu verlangen. Die Erforderlichkeit des Rückbaus sei somit weder in sachlicher noch in zeitlicher Hinsicht gegeben, weshalb die Verhältnismässigkeit dieser Massnahme verneint werden müsse.

E. 4

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2019 räumte die Gemeinde D._____ der Bauherrschaft die Möglichkeit ein, bis am 30. November 2019 ein Vorprojekt einzureichen. Ausserdem

wies sie daraufhin, dass die Bauherr- schaft daraus keinerlei Rechte bzw. Ansprüche ableiten könne. Die Ge- meinde werde nach Vorliegen des Vorprojekts darüber befinden, ob Wie- derherstellungsmassnahmen angeordnet würden oder ob eine Frist zur Einreichung eines Baugesuchs (inkl. Finanzierungsnachweis) angesetzt werde.

E. 4.1

Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu ent- fernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen (Art. 91 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]). Gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG sind jedoch nur materiell vor- schriftswidrige Zustände zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Her-

- 9 - beiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde (vgl. auch VGU R 10 73 vom 14. Dezember 2010 E.1a, R 10 39 vom 19. Oktober 2010 E.2 und R 09 93 vom 12. April 2010 E.2a, wonach der Gesetzgeber mit Art. 94 Abs. 1 KRG die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zum alten KRG, nach welcher bloss formelle Baurechtsverletzungen keine Wiederherstel- lungsverfügung rechtfertigten, nachvollzogen hat). Unabdingbare Voraus- setzung für die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ist mithin das Vorliegen eines materiell vorschriftswidrigen Zustands. Dies bedeutet, dass dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren vorauszugehen hat, in dessen Rahmen vorab die Rechtswidrigkeit des fraglichen Zustands zu prüfen ist. Von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilligungs- verweigerung kann aus prozessökonomischen Gründen jedoch abgese- hen werden, wenn die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. Ur- teil des Bundesgerichts 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E.2.2.5; VGU R 19 82 vom 1. Dezember 2021 E.3.1, R 19 24 vom 12. Mai 2020 E.2.2, R 18 92 vom 21. April 2020 E.3.1, R 14 65 vom 6. Oktober 2015 E.3a, R 13 227 vom 1. Juli 2014 E.4c m.w.H.). Laut Art. 94 Abs. 3 KRG obliegt die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowohl den Eigentü- merinnen oder Eigentümern als auch den Personen, die den rechtswidri- gen Zustand herbeigeführt haben. 4.2.1. In der angefochtenen Verfügung vom 18. Mai 2020 hielt die Beschwerde- gegnerin fest, dass auf den Parzellen E._____ und F._____ bereits einige bauliche Massnahmen getroffen worden seien (Abbruch des Hotels G._____, Baugrubenaushub, Erdsondenbohrungen, Betonfundation für die Autoeinstellhalle). Die vorgenommenen Terrainveränderungen und die erstellten Bauteile (Betonfundation für die Autoeinstellhalle) könnten für sich alleine jedoch nicht bewilligt werden. In Bezug auf die ausgeführ-

- 10 - ten Terrainveränderungen sei Art. 72 des kommunalen Baugesetzes (BauG) massgebend. Die auf den Baugrundstücken vorgenommenen Ter- rainveränderungen erfüllten keine der in Art. 72 BauG aufgeführten Vor- aussetzungen. Die aufgrund der Aushubarbeiten vorgenommenen Abgra- bungen und Aufschüttungen seien dem umgebenden natürlichen Gelände nicht angepasst. Ferner beeinträchtigten sie das Orts- und Landschafts- bild, zumal die Parzellen E._____ und F._____ gut einsehbar seien und an zentraler Stelle lägen. Zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führe ferner auch die Betonfundation für die Autoein- stellhalle. Die als Bauruine in Erscheinung tretende Baute vermöge den kantonalen Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG in keiner Weise zu genügen. Die Betonelemente ragten aus dem Erdreich und stell- ten fremdkörperartig wirkende Bauteile dar. Es sei offensichtlich, dass diese

Bauteile mit der Umgebung und der Landschaft keine gute Gesamtwirkung abgäben. Damit stehe fest, dass die Situation mit den unvollendeten Bauteilen und den vorgenommenen Aushubarbeiten auf den Parzellen E._____ und F._____ nicht bewilligungsfähig und daher materiell rechtswidrig sei. Die Anordnung der Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes durch die Baubehörde erweise sich daher in Anwendung von Art. 91 Abs. 3 sowie Art. 94 Abs. 1 und 2 KRG im Grundsatz als verhältnismässig. 4.2.2. Die Beschwerdeführerinnen rügen in ihrer Beschwerde, dass man im Dispositiv der Wiederherstellungsverfügung vom 18. Mai 2020 vergebens nach einer das Baubewilligungsverfahren abschliessenden Anordnung bzw. einer Entscheidung über die Bewilligungsfähigkeit der strittigen Bauteile suche. Zu einem Baubewilligungsverfahren sei es vorliegend offensichtlich nicht gekommen. Die Beschwerdegegnerin begnüge sich einzig damit, hervorzuheben, dass die unvollendeten Bauteile als solche nicht bewilligungsfähig seien, zumal weder die vorgenommenen Terrainveränderungen noch die erstellten Bauteile für sich allein bewilligt werden könnten.

- 11 - Nicht geprüft worden sei hingegen, ob der Zustand dereinst bewilligungsfähig sei. Es liege also weder eine Baubewilligung noch eine Bauverweigerung vor. Die Gemeinde habe ihre Pflicht zur Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens verletzt, zumal sie nicht geprüft habe, ob der aktuelle und vorschriftswidrig gewordene bauliche Zustand dereinst bewilligungsfähig sei. Da vor der Durchführung des Restitutionsverfahrens zwingend ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden müsse und dies vorliegend nachweislich unterblieben sei, hätte die Verfügung über die Rückbau- und Wiederherstellungsmassnahmen vom 18. Mai 2020 nicht erlassen werden dürfen und diese sei nur schon deshalb antragsgemäss aufzuheben. 4.3.1. Vorliegend steht fest, dass sich die Beschwerdegegnerin in der angefochtenen Verfügung vom 18. Mai 2020 mit der Bewilligungsfähigkeit der unvollendeten Bauteile auseinandergesetzt hat. Dabei ist – soweit ersichtlich – unbestritten, dass die unvollendeten Bauteile als solche bzw. die vorgenommenen Terrainveränderungen und die erstellten Bauteile (Betonfundation für die Autoeinstellhalle) für sich alleine nicht bewilligt werden können. Diesbezüglich scheint die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich (vgl. Art. 72 BauG sowie Art. 73 Abs. 1 KRG), weshalb die Beschwerdegegnerin insoweit von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilligungsverweigerung aus prozessökonomischen Gründen absehen durfte (vgl. dazu vorstehende Erwägung 4.1). 4.3.2. Umstritten ist allerdings die Frage, ob die Beschwerdegegnerin im Rahmen des der Wiederherstellungsverfügung vorausgehenden nachträglichen Baubewilligungsverfahrens auch die dereinstige Bewilligungsfähigkeit des vorschriftswidrigen baulichen Zustands bzw. die Bewilligungsfähigkeit des die unvollendeten Bauteile integrierenden Vorprojekts der Beschwerdeführerinnen hätte prüfen müssen. Bei der Beantwortung dieser Frage gilt es zu beachten, dass Art. 94 KRG i.V.m. Art. 60 f. der Raum-

- 12 - planungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) auf jene Fälle zugeschnitten ist, in denen ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt wird (vgl. Art. 60 Abs. 4 KRVO sowie die Arbeitshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales [DVS] zum KRG, Kommentar zu Art. 94 KRG). Dies ist vorliegend nicht der Fall; vielmehr ist eine zuvor erteilte Baubewilligung zufolge Nichteinhaltung der Bauvollendungsfrist von Gesetzes wegen erloschen (vgl. Art. 91 Abs. 2

KRG; Urteil des Bundesgerichts 1C_154/2017 vom 1. November 2017 E.4; VGU R 18 27 vom 22. Januar 2019 E.5.1, R 14 57 vom 1. Februar 2017 E.3c, R 16 52 vom 6. Dezember 2016 E.4a m.w.H.). Die Wichtigkeit der Begrenzung der Geltungsdauer einer Baubewilligung folgt nicht nur aus der Kurzlebigkeit von Sachverhalt und Rechtsordnung, sondern auch aus der faktischen Bedeutung von Bauprojekten (vgl. VGU R 18 27 vom 22. Januar 2019 E.5.1, R 16 52 vom 6. Dezember 2016 E.4a m.w.H.). So können nicht vollendete Bauten und Anlagen das Orts- und Landschaftsbild verunstalten und sie bergen nicht selten ein Gefahrenpotential in sich (vgl. Arbeitshilfe des DVS zum KRG, Kommentar zu Art. 91 Abs. 3 KRG). Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts widerspräche es somit der ratio legis von Art. 91 Abs. 2 und 3 KRG, wenn im Rahmen des der Wiederherstellungsverfügung vorauszugehenden nachträglichen Baubewilligungsverfahrens nicht nur die Bewilligungsfähigkeit der unvollendeten Bauteile als solche, sondern (erneut) auch die Bewilligungsfähigkeit eines die unvollendeten Bauteile integrierenden Bauprojekts geprüft werden müsste. Damit würde einzig dem Aspekt der Kurzlebigkeit der Rechtsordnung Rechnung getragen, nicht aber den übrigen, der Begrenzung der Geltungsdauer einer Baubewilligung zugrunde liegenden Aspekten.

- 13 - 4.3.3. Im Ergebnis hat die Beschwerdegegnerin ihre Pflicht zur Durchführung eines der Wiederherstellungsverfügung vorauszugehenden nachträglichen Baubewilligungsverfahrens somit nicht verletzt. 5. Nach dem Gesagten war die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 91 Abs. 3 i.V.m. Art. 94 Abs. 1 und 2 KRG grundsätzlich zuständig und befugt, den materiell vorschriftswidrigen Zustand (vorgenommene Terrainveränderungen und erstellte Bauteile [Betonfundation für die Autoeinstellhalle]) mittels einer Wiederherstellungsanordnung zu beseitigen. Das Vorliegen einer materiellen Gesetzesverletzung (vgl. dazu vorstehende Erwägung 4.3.1) genügt für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung indes noch nicht. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Einzelfall nämlich unzulässig, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens (vgl. BGE 136 II 359 E.6; Urteile des Bundesgerichts 1C_709/2020 vom 24. August 2021 E.4.1, 1C_344/2017 vom 17. April 2018 E.5.1). Im Einklang mit dieser Rechtsprechung statuiert Art. 94 Abs. 4 KRG, dass von der Anordnung einer Wiederherstellungsmassnahme abzusehen und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen ist, wenn dies aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit angezeigt ist. Anhand dieser beiden Aspekte wird nachfolgend zu prüfen sein, ob die Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdegegnerin zu Recht ergangen ist oder ob diese – dem Antrag der Beschwerdeführerinnen folgend – aufzuheben und auf eine Wiederherstellungsanordnung zu verzichten wäre (zum Ganzen VGU R 19 82 vom 1. Dezember 2021 E.3.2, R 19 24 vom 12. Mai 2020 E.2.4, R 18 92 vom 21. April 2020 E.4.1).

- 14 - 5.1.1. Die Beschwerdeführerinnen berufen sich auf den Vertrauensschutz und halten fest, sie hätten sich aufgrund der Ansetzung einer Frist für die Einreichung eines Vorprojekts darauf verlassen dürfen, dass die Beschwerdegegnerin zuerst über das Vorprojekt und erst dann über die unvollendeten Bauteile entscheiden würde. Ihr

Vertrauen sei in Bezug auf die Überprüfung des Vorprojekts verletzt worden, indem die Beschwerdegegnerin nach Aufforderung zur Einreichung eines Vorprojekts dessen Überprüfung aus fadenscheinigen Gründen abgelehnt habe (vgl. Replik Ziff. 53). So habe am 30. Oktober 2019 längst festgestanden, dass sich die Parzellen E. _____ und F. _____ in der das ganze Gemeindegebiet umfassenden Planungszone befänden. Dementsprechend seien sie davon ausgegangen, dass sich die Beschwerdegegnerin dieses Umstands bewusst war und sie die Haltung vertrat, ein Vorprojekt müsse im Rahmen der geltenden Vorschriften grundsätzlich zulässig sein. Sodann habe es für die Beschwerdegegnerin zu diesem Zeitpunkt anscheinend keine Rolle gespielt, dass der angeblich rechtswidrige Zustand noch bis nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens weiterbestehen würde. Gestützt auf dieses Vertrauen hätten sie das im Recht liegende Vorprojekt entworfen, welches sie am 29. November 2019 fristgerecht bei der Beschwerdegegnerin eingereicht hätten. Die Beschwerdegegnerin habe mit ihrem Verhalten bei den Beschwerdeführerinnen ein berechtigtes Vertrauen erweckt, das geschützt werden müsse. Die Beschwerdegegnerin müsse sich anrechnen lassen, dass sie sich auf ihren Entscheid verlassen hätten. Der Kausalzusammenhang zwischen dem Vertrauen und den getätigten Dispositionen sei offensichtlich. Hätten sie nicht auf die Möglichkeit vertraut, die bestehenden Bauteile in ein neues Projekt aufgehen zu lassen, hätten sie ihre Bemühungen, der Beschwerdegegnerin ein neues Bauprojekt zu präsentieren, schon längst aufgegeben. Die Wiederherstellungsverfügung sei damit antragsgemäss vollständig aufzuheben; an deren Stelle hätte eine Duldungsverfügung erlassen werden müssen (vgl. zum Ganzen Beschwerde Ziff. 21 ff.).

- 15 - 5.1.2. Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder in sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. Verlangt wird, dass die Person, die sich auf den Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann. Schliesslich scheitert die Berufung auf Treu und Glauben, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (Urteil des Bundesgerichts 1C_151/2019 vom 8. Juli 2019 E.4 m.w.H.).

5.1.3. Vorliegend steht fest, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführerinnen trotz der im Januar 2019 über das gesamte Gemeindegebiet erlassenen zweijährigen Planungszone mit Schreiben vom 30. Oktober 2019 eine Frist bis am 30. November 2019 einräumte, um ein Vorprojekt einzureichen (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 8). Die Beschwerdeführerinnen begründen die Verletzung des Vertrauensschutzes damit, dass die Beschwerdegegnerin die Überprüfung bzw. die materielle Beurteilung des Vorprojekts aus fadenscheinigen Gründen, d.h. unter Hinweis auf die im Januar 2019 über das gesamte Gemeindegebiet erlassene Planungszone, abgelehnt habe (vgl. Bf-act. 9). Dabei verkennen sie allerdings, dass die Beschwerdegegnerin die Frage der Unterstellung des Vorprojekts unter die Planungszone letztlich offengelassen und die Nicht-Beurteilung des Vorprojekts wie folgt begründet hat (vgl. angefochtene Verfügung [Bf-act. 4 Ziff.II.15 und 17] sowie Vernehmlassung Rz. 54): "Selbst wenn die Baubehörde zeitnah ein neues Projekt bewilligen würde, besteht keine Gewissheit, dass die unvollendeten Bauteile in naher Zukunft vollendet werden. Die Bauherrschaft und die Grundeigentümerinnen haben keine verbindlichen Aussagen gemacht oder Zusicherungen abgegeben hinsichtlich der Projektfinanzierung und -realisierung." Dass die Projektfi-

- 16 - nanzierung und -realisierung im Hinblick auf die materielle Beurteilung des Vorprojekts relevant sein würden, musste den Beschwerdeführerinnen aufgrund des Schreibens der Beschwerdegegnerin vom 30. Oktober 2019 klar sein. So wurde darin festgehalten, dass das Vorprojekt u.a. detailliert darüber Auskunft zu geben habe, in welchem zeitlichen Rahmen das Pro- jekt realisiert werde und wie es um die Finanzierung des geplanten Pro- jektes stehe. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Baubehörde unverzüglich über den Rückbau der unvollendeten Bauteile entscheiden und eine entsprechende Verfügung erlassen werde, sofern dem Gemeindevor- stand bis am 30. November 2019 kein detailliertes Vorprojekt vorliege (vgl. Bf-act. 8). Vor diesem Hintergrund durften die Beschwerdeführerinnen so- mit nicht darauf vertrauen, dass die Beschwerdegegnerin zuerst über das Vorprojekt und erst dann über die unvollendeten Bauteile entscheiden würde. Schliesslich änderte die vorgängige Prüfung des Vorprojekts (aus- serhalb des der Wiederherstellungsverfügung vorauszugehenden nachträglichen Baubewilligungsverfahrens) im Ergebnis ohnehin nichts, zumal die Anordnung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auch dann verhältnismässig wäre, wenn das Vorprojekt gutgeheissen wor- den wäre (vgl. dazu nachstehende Erwägung 5.2.3.2). 5.2.1. Die Beschwerdeführerinnen rügen weiter, dass der Erlass der Wiederher- stellungsverfügung den Grundsatz der Verhältnismässigkeit in grober Art und Weise verletze. Das vorliegend zu verwirklichende, im öffentlichen In- teresse liegende Ziel sei die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustands. Darüber, dass der aktuelle Zustand nicht haltbar sei, seien sich die Par- teien einig. Ausserdem eigne sich der Erlass der Wiederherstellungsver- fügung zwar zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands; das schützenswerte öffentliche Interesse (Ortsbild und Umweltschutz) könne allerdings auch mittels einer milderer Massnahme verwirklicht werden. Wie im Schreiben vom 27. September 2019 ausführlich dargetan, würde der rechtmässige Zustand mit der Integrierung der strittigen Bauteile in das

- 17 - neue Bauvorhaben ohne Weiteres wiederhergestellt. Die Beschwerdegeg- nerin vermöge keine stichhaltigen Argumente vorzubringen, weshalb sich die Verwirklichung des Vorprojekts nicht eignen sollte, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Mit Schreiben vom 28. November 2019 sei der Beschwerdegegnerin zugesichert worden, dass das neue Bauvorha- ben fremdfinanziert und das Vorhaben innert den gesetzlichen Fristen re- alisiert werde. Mit diesen Angaben habe sich die Beschwerdegegnerin zu begnügen, zumal kein Anspruch der Öffentlichkeit auf Einsicht in die inter- nen Angelegenheiten und die Geschäftsgeheimnisse der Bauherrschaft bestehe. Sie hätten verbindlich zugesichert, dass sowohl die Finanzierung als auch die zeitliche Komponente eingehalten würden, das Projekt mithin fristgerecht verwirklicht werden könne. 5.2.2. Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, es müsste Gewähr dafür be- stehen, dass die bauliche Integration der Bauruine unverzüglich erfolge, damit die von den Beschwerdeführerinnen als mildere Massnahme er- wähnte Möglichkeit überhaupt in Betracht gezogen werden könnte. Gemäss Rechtsprechung müssten Wiederherstellungsmassnahmen nach Art. 91 Abs. 3 KRG nämlich sofort vorgenommen werden, denn die Bau- behörde sei von Gesetzes wegen gehalten, auch beim Vollzug von Bau- bewilligungen – wozu die Beseitigung unvollendeter Bauteile nach Ablauf der Bauvollendungsfrist gehöre – einheitlich und rechtsgleich vorzugehen, um effizient Bauruinen verhindern zu können (vgl. VGU R 05 26 vom 27. September 2005 E.2 und 3). Vorliegend bestehe keine Gewissheit, dass ein neues Bauprojekt möglichst schnell realisiert und die Bauruine somit endlich beseitigt werde. Die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen überzeugten nicht und es reiche angesichts der

Vorgeschichte bei Weitem nicht aus, wenn – ohne jegliche Beweise – behauptet werde, dass sowohl die Finanzierung als auch die zeitliche Komponente eingehalten würden und das Projekt fristgerecht verwirklicht werde. Solche Zusicherungen hätten die Beschwerdeführerinnen in den vorangehenden Verfah-

- 18 - ren immer wieder abgegeben und kein einziges Mal hätten sich die Zusicherungen bewahrt. 5.2.3.1. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit umfasst gemäss Lehre und Rechtsprechung folgende drei Elemente, die kumulativ zu beachten sind: Die Eignung, die Erforderlichkeit und die Zumutbarkeit einer Massnahme. Gemäss dem Gebot der Erforderlichkeit einer Massnahme, welche vorliegend umstritten ist, muss diese im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel erforderlich sein; sie hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St.Gallen 2020, Rz. 527). Es ist das mildestmögliche Mittel zu ergreifen, welches als ebenso wirksam hinsichtlich der Zielerreichung wie die getroffene Massnahme zu beurteilen ist (WIEDERKEHR/RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Eine systematische Analyse der Rechtsprechung, Band I, Bern 2012, Rz. 1793). 5.2.3.2. Angesichts der Vorbringen der Beschwerdeführerinnen gilt es also zu prüfen, ob die Integration der unvollendeten Bauteile in ein neues Bauvorhaben im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel der Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustands (Bauruine; Schutz von Ortsbild und Umwelt) als ebenso wirksam zu beurteilen ist wie die erlassene Wiederherstellungsverfügung. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht festhält, wäre dies von vornherein nur dann der Fall, wenn die Integration der unvollendeten Bauteile in ein neues Bauvorhaben unverzüglich bzw. zeitnah erfolgen würde. Dies setzte insbesondere voraus, dass hinsichtlich des neuen Bauvorhabens keine Finanzierungsprobleme bestehen. Zwar trifft es zu, dass der Beschwerdegegnerin im Begleitschreiben zum Vorprojekt vom 28. November 2019 Folgendes zugesichert wurde (vgl. Bf-act. 6): "Das Projekt wird fremdfinanziert und dieses wird innert den gesetzlichen Fristen realisiert." Angesichts dessen, dass der vorliegend zu beseitigende vorschriftswidrige Zustand darauf zurückzuführen ist, dass das ursprüng-

- 19 - liche Bauprojekt aufgrund von Finanzierungsproblemen nicht fristgerecht vollendet werden konnte (vgl. VGU R 18 27 vom 22. Januar 2019 sowie Urteil des Bundesgerichts 1C_151/2019 vom 8. Juli 2019), ist es allerdings nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin die erwähnte Zusicherung nicht als hinreichend erachtet und zum Schluss gelangt, dass die Integration der unvollendeten Bauteile in ein neues Bauvorhaben im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel der Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustands (Bauruine; Schutz von Ortsbild und Umwelt) nicht als ebenso wirksam zu beurteilen ist wie die erlassene Wiederherstellungsverfügung. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts liegt damit keine Verletzung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes vor, selbst wenn das neue Bauvorhaben bewilligungsfähig wäre. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht festhält, haben die Beschwerdeführerinnen auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine über die erwähnte Zusicherung hinausgehenden, detaillierteren Angaben zur Finanzierung und Projektrealisierung gemacht. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerinnen nach eigenen Angaben eine neue Bauherrschaft aufgetrieben haben und ein neues Vorprojekt ausarbeiten liessen (vgl. Replik Rz. 39), schliesst allfällige Finanzierungsprobleme im Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Bauvorhabens nicht aus. So weicht das Vorprojekt nach

Angaben der Beschwerdeführerinnen nur minimal vom alten (unvollendeten) Projekt ab bzw. es entspricht zu grossen Teilen dem ursprünglich geplanten Projekt (vgl. Replik Rz. 34 und 5); die Ausarbeitung des Vorprojekts dürfte damit nicht mit einem grossen finanziellen Aufwand – jedenfalls nicht im Vergleich zu einer allfälligen Bauausführung – verbunden gewesen sein. Schliesslich gilt es darauf hinzuweisen, dass die Auskunft über die Finanzierung des neuen Projekts nicht im Zusammenhang mit der Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens (als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung), sondern der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsverfügung verlangt wurde. Vor die-

- 20 - sem Hintergrund erübrigt sich die Beantwortung der Frage, ob die Zusicherungen der Beschwerdeführerinnen zur sichergestellten Finanzierung und der Einhaltung des Zeitplans die entsprechenden Anforderungen an ein Vorprojekt erfüllen bzw. ob es eine Rechtsgrundlage für die Einsicht in die Finanzen der Bauherrschaft sowie die Finanzen ihrer Investoren gibt (vgl. Replik Rz. 58 f.).

E. 5

In der Folge reichte die Bauherrschaft der Gemeinde D._____ ein Vorprojekt ein.

E. 5.3

Im Ergebnis ist die Wiederherstellungsverfügung somit zulässig, d.h. die Beschwerdegegnerin hat die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf den Parzellen E._____ und F._____ zu Recht angeordnet. Die Beschwerde gegen die Wiederherstellungsverfügung erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Die Beschwerdegegnerin wird angewiesen, den Beschwerdeführerinnen ab Rechtskraft des vorliegenden Gerichtsurteils eine (neue) angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzusetzen, zumal die angesetzte Wiederherstellungsfrist (bis 31. August 2020) in der angefochtenen Verfügung vom 18. Mai 2020 bereits abgelaufen ist. 6. Neben der Beschwerde gegen den Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 18. Mai 2020 (Wiederherstellungsverfügung) reichten die Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 17. Juni 2020 auch eine Rechtsverweigerungsbeschwerde ein. Darin rügen sie, dass die Beschwerdegegnerin die materielle Prüfung des Vorprojekts verweigert habe.

E. 6

Mit Schreiben vom 10. März 2020 und unter Hinweis auf eine im Januar 2019 für das gesamte Gemeindegebiet erlassene Planungszone teilte die Gemeinde D._____ der Bauherrschaft mit, dass eine materielle Beurteilung des Vorprojekts zurzeit nicht möglich und das Vorprojekt deshalb zurückzuweisen sei. Damit sei ausgeschlossen, dass die bereits errichteten Tiefgaragenteile innert nützlicher Frist, im Zuge der Realisierung eines neuen Projekts, fertiggestellt bzw. wiederverwendet werden könnten. Die Erforderlichkeit des Rückbaus der Betonfundation für die Autoeinstellhalle sowie die Auffüllung des Baugrubenaushubs sei deshalb in sachlicher und zeitlicher Hinsicht gegeben. Demgegenüber hielt die Bauherrschaft in ihrer Stellungnahme vom 27. März 2020 daran fest, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands unter keinem der zu prüfenden Gesichts-

- 4 - punkte auch nur ansatzweise verhältnismässig sei. Dementsprechend sei bis auf Weiteres auch auf das Verfügen solcher Rückbaumassnahmen zu verzichten.

E. 6.1

Von der allgemeinen Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterscheidet sich die gegen eine Gemeinde gerichtete Rechtsverzögerungs- und Rechtsverweigerungsbeschwerde insofern, als in diesem Fall kein anfechtbarer Entscheid vorliegt, weil eine Gemeinde untätig bleibt oder das gebotene Handeln über Gebühr hinauszögert, obgleich sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Solche behördlichen Unterlassungen setzt Art. 49 Abs. 3 VRG den beim Verwaltungsgericht anfechtbaren Entscheiden gleich. Durch diese gesetzliche Fiktion wird für formelle Rechtsverweigerungen

- 21 - sowie Rechtsverzögerungen im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV ein taugliches Anfechtungsobjekt geschaffen, jedoch nur für den Fall, dass der verweigerter bzw. verzögerte Entscheid beim Verwaltungsgericht angefochten werden könnte (VGU U 19 18 vom 6. August 2020 E.1.2, U 16 36 vom

E. 7

Mit Verfügung vom 18. Mai 2020 verpflichtete die Gemeinde D. _____ die A. _____ AG, die B. _____ AG und die C. _____ AG dazu, die auf den Parzellen E. _____ und F. _____ erstellten Bauteile vollständig zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand bis zum 31. August 2020 wiederherzustellen. Begründend hielt sie insbesondere fest, dass der Rückbau der unvollendeten Bauteile und die Beseitigung des gesetzeswidrigen Zustandes in jeglicher Hinsicht verhältnismässig sei und keine Duldungsverfügung erlassen werden müsse, bis ein neues Projekt auf den Parzellen E. _____ und F. _____ realisiert werde. Dies gelte unabhängig davon, ob das Vorprojekt oder ein entsprechendes Baugesuch der Planungszone unterstellt werde oder nicht. Ausführungen zur Rückstellung des Vorprojekts bzw. eines allfälligen Baugesuchs erübrigten sich deshalb im vorliegenden Zusammenhang. Die Bewilligung für das ursprünglich geplante Projekt sei bereits vor längerer Zeit erloschen. Davor habe die Bauherrschaft mehrere Jahre Zeit gehabt, das Projekt zu realisieren, was jedoch an der Finanzierung gescheitert sei. Selbst wenn die Baubehörde zeitnah ein neues Projekt bewilligen würde, bestehe keine Gewissheit, dass die unvollendeten Bauteile in naher Zukunft vollendet würden. Die Bauherrschaft und die Grundeigentümerinnen hätten keine verbindlichen Aussagen gemacht oder Zusicherungen abgegeben hinsichtlich der Projektfinanzierung und -realisierung.

E. 8

Hiergegen erhoben die A. _____ AG, die B. _____ AG und die C. _____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerinnen) am 17. Juni 2020 Beschwerde / Rechtsverweigerungsbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie stellten folgende Anträge:

- 5 - "Materielle Anträge 1. Die Verfügung vom 18. Mai 2020 sei vollumfänglich aufzuheben. 2. Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, das Vorprojekt der Beschwerdeführerinnen vom 28. November 2019 der Baubehörde der Gemeinde D. _____ zur materiellen Prüfung zu unterbreiten. Prozessuale Anträge 3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. 4. Das Verfahren bezüglich Antrag 1 sei bis nach dem rechtskräftigen Befinden über die Rechtsverweigerungsbeschwerde (Antrag 2) bzw. bis nach der Prüfung des Vorprojektes und dem anschliessenden Abschluss des Baubewilligungsverfahrens zu sistieren. 5. Es seien vom Beschwerdegegner die Vorakten beizuziehen. 6. Die Kosten des Verfahrens seien dem Beschwerdegegner aufzuerlegen und dieser sei zu verpflichten den Beschwerdeführerinnen eine angemessene

Parteientschädigung (zzgl. MWST) zu entrichten." Den Antrag um Aufhebung der Verfügung vom 18. Mai 2020 begründeten sie im Wesentlichen wie folgt: Einerseits habe es die Gemeinde unterlassen, das einer Wiederherstellungsverfügung zwingend vorangehende Bau- bewilligungsverfahren für die formell vorschriftswidrig gewordenen Gebäu- deteile durchzuführen. Andererseits verstosse die Gemeinde mit ihrem Verhalten gegen den Grundsatz von Treu und Glauben bzw. den Vertrau- ensschutz, indem sie ihnen zuerst die Möglichkeit zur Einreichung eines Vorprojekts gewähre, um dieses dann ohne erkennbaren Grund und ohne Begründung abzulehnen. Schliesslich sei die Wiederherstellungsverfügung weit davon entfernt, verhältnismässig zu sein, zumal es schlicht nicht erfor- derlich sei, die bestehenden Bauteile komplett zurückzubauen, da es mil- dere Möglichkeiten gäbe.

E. 9

Mit Schreiben vom 3. Juli 2020 ersuchte die Gemeinde D._____ (nach- folgend: Beschwerdegegnerin) das streitberufene Gericht um Gewährung einer Fristerstreckung zur Stellungnahme in der Sache selbst. Mit Bezug auf das Gesuch der Beschwerdeführerinnen um Erteilung der aufschieben- den Wirkung stellte sie folgende Anträge:

- 6 - 1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung sei vollumfänglich abzuweisen, da die öffentlichen Interessen die privaten Interessen klar überwiegen. 2. Eventualiter sei dem Gesuch um aufschiebende Wirkung nur teilweise zu entsprechen, d.h. für all jene vom Gemeindevorstand verfüigten Mass- nahmen, welche Bauteile betreffen, die in einem allfälligen Neubau inte- griert werden können.

E. 10

Mit Verfügung vom 10. Juli 2020 gewährte der Instruktionsrichter der Be- schwerde R 20 67 die aufschiebende Wirkung betreffend den Rückbau des bereits erstellten Tiefgaragenteils (gesamte Fundamentkonstruktion mit Isolierungen, Entwässerungsleitungen usw.; angefochtene Verfügung Ziff. III.1.1), die Entfernung der oberirdischen Teile der Erdsonden und der Markierung der Erdsondenpunkte durch einen Geometer (angefochtene Verfügung Ziff. III.1.2), die Auffüllung der Baugrube mit geeignetem Füll- material, die Angleichung des Terrains ans ursprünglich gewachsene Ter- rain und die Begrünung der Baugrundstücke (angefochtene Verfügung Ziff. III.1.5) sowie die Entfernung jener Baustelleninstallationen, die der Si- cherung der Baustelle dienen (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. III.1.3). Im Übrigen wurde der Beschwerde R 20 67 keine aufschiebende Wirkung zu- erkannt und es wurde festgehalten, dass die Auferlegung von Kosten sowie allfälliger Entschädigungen dem Entscheid in der Hauptsache vorbehalten bleibe.

E. 11

Am 28. August 2020 reichte die Beschwerdegegnerin eine Vernehmlas- sung zur Sache selbst ein. Darin beantragte sie die vollumfängliche Abwei- sung der Beschwerde / Rechtsverweigerungsbeschwerde, sofern darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MWST gemäss Gesetz.

E. 12

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2020 hielten die Beschwerdeführerinnen re- plicando an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest und sie ergänzten und vertieften ihre bisherige Argumentation. Auch die Beschwerdegegnerin

- 7 - hielt mit Duplik vom 15. Oktober 2020 an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest und ergänzte und vertiefte ihre bisherige Argumentation. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und die eingereichten Akten wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der vorliegend angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 18. Mai 2020, zugestellt am 20. Mai 2020, worin die Beschwerdeführerinnen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf den Parzellen E._____ und F._____ verpflichtet wurden, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als Adressatinnen des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführerinnen davon überdies berührt und sie haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (vgl. Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (vgl. Art. 52 VRG).

E. 16

August 2016 E.1b, V 13 6 vom 4. November 2014 E.1b m.w.H.). Wird Art. 49 Abs. 3 VRG in diesem Sinne als reine Verfahrensregel zum Anfechtungsobjekt verstanden, ergibt sich daraus, dass die Rechtsverzögerungs- bzw. Rechtsverweigerungsbeschwerde ansonsten grundsätzlich den gleichen Anforderungen wie alle anderen Verwaltungsbeschwerden zu genügen hat. Sie ist allerdings im Regelfall nicht an eine Rechtsmittelfrist gebunden. Nur wenn die angegangene Behörde den Erlass eines anfechtbaren Entscheids ausdrücklich ablehnt, ist der Beschwerdeführer gehalten, seine Beschwerde innerhalb einer nach Treu und Glauben zu bestimmenden Frist einzureichen (VGU U 16 36 vom 16. August 2016 E.1b, V 13 6 vom 4. November 2014 E.1b m.w.H.). 6.2.1. Gemäss Art. 50 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat [...]. Zu einer Beschwerde wegen Rechtsverweigerung ist berechtigt, wer ein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass die Instanz, welche der Vorwurf trifft, in der ihr unterbreiteten Sache entscheidet. Ein Interesse ist i.d.R. nur schutzwürdig, wenn es sich nicht nur bei der Beschwerdeeinreichung, sondern auch noch im Zeitpunkt der Urteilsfällung als aktuell und praktisch erweist (VGU R 14 82 vom 16. Dezember 2014 E.3 m.H.a. PVG 2009 Nr. 21 E.3a). Fällt eine Prozessvoraussetzung während der Rechtshängigkeit weg, so ist das Verfahren grundsätzlich als gegenstandslos abzuschreiben (vgl. BERTSCHI, in: GRIFFEL [Hrsg.], VRG-Kommentar, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a Rz. 50 ff.). So sieht Art. 20 Abs. 1 VRG vor, dass die Behörde das Verfahren als erledigt abschreibt, wenn im Laufe des Verfahrens das rechtserhebliche Interesse am Erlass eines Ent-

- 22 - scheids in der Sache wegfällt (vgl. auch Art. 9 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.000]; zum Ganzen V 16 9 vom 13. Februar 2018 E.3a). 6.2.2. Den Ausführungen der Beschwerdeführerinnen ist zu entnehmen, dass sie (nur) deshalb an einer materiellen Prüfung des Vorprojekts interessiert sind, weil sie die Auffassung vertreten, dass bei einer Gutheissung des Vorprojekts der Rückbau der

unvollendeten Bauteile mangels Verhältnismässigkeit nicht angeordnet worden wäre (vgl. etwa Replik Rz. 52 f.). Wie den vorstehenden Erwägungen 5.2.1 bis 5.2.3.2 zu entnehmen ist, wäre die Wiederherstellungsverfügung allerdings auch dann verhältnismässig, wenn das neue Bauvorhaben bewilligt worden wäre. Selbst wenn also die Rechtsverweigerungsbeschwerde gutgeheissen und dem Antrag der Beschwerdeführerinnen um materielle Prüfung des Vorprojekts vom 28. November 2019 stattgegeben würde, so erwüchse ihnen daraus kein praktischer tatsächlicher Nutzen, zumal dies nichts an der Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung vom 18. Mai 2020 änderte (vgl. auch Vernehmung Rz. 55). Aufgrund des Entscheids über die Beschwerde gegen die Wiederherstellungsverfügung besteht somit kein Interesse mehr an einem Entscheid über die Rechtsverweigerungsbeschwerde, weshalb das Verfahren insoweit als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist. Damit erübrigt es sich, die weiteren Prozessvoraussetzungen sowie die materielle Begründetheit der Rechtsverweigerungsbeschwerde zu prüfen.

6.2.3. Fällt das rechtserhebliche Interesse an einem Entscheid nicht wegen Rückzugs, Anerkennung oder Vergleichs, sondern – wie vorliegend – aus anderen Gründen weg (vgl. Art. 20 Abs. 1 VRG sowie Art. 9 Abs. 2 GOG), wird der Prozess formell erst mit dem gerichtlichen Abschreibungsbeschluss beendet. Da es unter Umständen unklar und streitig sein kann, ob der Gegenstand des Rechtsstreits oder das Rechtsschutzinteresse weggefallen ist, bedarf es diesbezüglich einer entsprechenden gerichtlichen Feststellung (vgl. KILLIAS, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilpro-

- 23 - zessordnung, Bd. II, Bern 2012, Art. 242 Rz. 21 m.w.H.). Diesfalls ist der Abschreibungsbeschluss als solcher anfechtbar (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A_223/2019 vom 16. Oktober 2019 E.1, 4A_249/2018 vom 12. Juli 2018 E.1.1). 7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, die Kosten zu je einem Drittel und unter solidarischer Haftung den (unterliegenden) Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (vgl. Art. 73 und Art. 72 Abs. 2 VRG; vgl. auch Art. 107 Abs. 1 lit. e der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]). Gestützt auf Art. 75 Abs. 2 VRG rechtfertigt es sich zudem, die Staatsgebühr auf CHF 4'500.-- festzulegen (CHF 4'000.-- für den Endentscheid zzgl. CHF 500.-- für die Verfügung vom 10. Juli 2020). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu.

- 24 - III. Demnach erkennt das Gericht:

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