

GR_GERICHTE R 2021 99 vom 31. Mai 2022

GR Gerichte, 2022-05-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_99

FR: GR_GERICHTE R 2021 99 du 31 mai 2022

IT: GR_GERICHTE R 2021 99 del 31 maggio 2022

Regeste

Frist Baubeginn (Verlängerung) | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Am 3. November 2017 stellte die D._____ AG bei der Gemeinde B._____ das Gesuch um Abbruch des bestehenden Ökonomiegebäudes und Neu- bau eines Wohnhauses mit Alterswohnungen und eines Restaurationsbe- triebes mit Gästezimmern sowie einer Tiefgarage auf den (durch die im Quartierplan integrierte Landumlegung neu parzellierten) Parzellen E._____ und F._____ auf dem Dorfplatz in B._____. Gleichentags reichte die Gemeinde B._____ bei sich selbst ein Baugesuch betreffend Neuge- staltung Dorfplatz und Erstellen einer Sammelstelle für Entsorgung sowie Erneuern der Werkleitungen und Verlängern der bestehenden Fernwär- meleitung auf Parzellen G._____ und F._____ ein. Letzteres Baugesuch wurde unter Auflagen mit unangefochtenem Bauentscheid vom 27. März 2018 bewilligt.

E. 1.1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Gegen den angefochtenen kommunalen Entscheid vom 20. September 2021 (vgl. Ak- ten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 1, Akten der Beschwerdegegnerin 1 [Bg1-act.] 8), steht kein anderes Rechtsmittel als die Verwaltungsgerichts- beschwerde zur Verfügung (vgl. Art. 103 Abs. 1 des kantonalen Raumpla- nungsgesetzes [KRG; BR 801.100]). Er stellt damit einen nicht anderweitig anfechtbaren, kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar und ist auch nicht endgültig (vgl. Art. 33 Abs. 2 des Bundesge- setzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]), womit die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubün- den zu bejahen ist.

E. 1.2

Gemäss Art. 50 VRG ist zur verwaltungsgerichtlichen Beschwerde legiti- miert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutz- würdiges 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 vorsieht, 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 Um- fang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten (siehe dazu

Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110]). Der Beschwerdeführer ist als im vorinstanzlichen Verfahren beteiligter Einsprecher und Adressat der angefochtenen Verfügung formell beschwert, wurde doch seinem Antrag nicht entsprochen. Er weist zudem als Eigentümer der in

- 12 - der näheren Umgebung des betroffenen Gebiets gelegenen Liegenschaft Parzelle H._____ und als Miteigentümer der Parzelle I._____ eine hinreichende Beziehungsnähe zur vorliegenden, strittigen Angelegenheit auf (siehe dazu auch Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 18 21 E.2, Bg-act. 3). Der Beschwerdeführer ist somit vom angefochtenen Entscheid berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf. Da die Beschwerde zudem frist- und formgerecht erhoben wurde, ist – unter Vorbehalt der Erwägung 2 – auf sie einzutreten (Art. 52 Abs. 1). 2. Streitgegenstand ist vorliegend der Entscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 20. September 2021, mit dem diese die Frist für den Baubeginn bis zum 24. September 2022 verlängerte. Der Entscheid über die Verlängerung der Baubeginnfrist liegt unbestrittenermassen in der Zuständigkeit der Baubehörde der Beschwerdegegnerin 1 (vgl. Art. 91 Abs. 2 und Art. 91 Abs. 2 KRG). Strittig sind das anwendbare Recht betreffend Baubeginnfrist und damit die Rechtzeitigkeit des Gesuchs um Verlängerung der Baubeginnfrist sowie das Vorliegen der Voraussetzungen für die Fristverlängerung. Auf den Antrag um Nichteintreten auf das Verlängerungsgesuch ist indes mangels Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts nicht einzutreten.

E. 2

Am 13. März 2018 trat die Gemeinde B._____ auf die von A._____ am 11. Dezember 2017 gegen das Baugesuch der D._____ AG erhobene Einsprache mangels Legitimation nicht ein und erteilte der D._____ AG gleichzeitig die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen.

E. 3

Dagegen erhob A._____ am 25. April 2018 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 18 21). Am 14. Mai 2018 erteilte der Instruktionsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung. Mit Urteil vom 10., mitgeteilt am 24. September 2019, hob das Verwaltungsgericht in teilweiser Gutheissung der Beschwerde Ziffer 2 und 3 des angefochtenen Einspracheentscheides des Gemeindevorstands B._____ vom 13. März 2018 (Kostenpunkt) auf und wies im Übrigen die Beschwerde ab. Das Urteil R 18 21 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

E. 3.1

Im angefochtenen Entscheid vom 20. September 2021 (vgl. Bf-act. 1, Bg1-act. 8) stellte die Beschwerdegegnerin 1 auf Art. 91 Abs. 2 KRG in der Fassung ab 1. April 2019 ab, wonach Baubewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung 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 der Detailplanung, vorgängige Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens und geänderte Marktsituation – erachtete die

- 13 - Beschwerdegegnerin 1 die Rechtzeitigkeit des Gesuchs wie auch die Voraussetzungen für die Fristverlängerung als erfüllt.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer rügt, das Fristverlängerungsgesuch sei zu spät erfolgt, da die einjährige Frist für den Beginn der Bauarbeiten gemäss aArt. 91 Abs. 2 KRG längst abgelaufen und damit die Baubewilligung vom 13. März 2018 mit unbenutztem Ablauf der Baubeginnfrist ohne Weiteres verwirkt sei. Damit sei fraglich, ob eine im November 2020 bereits erloschene Bewilligung noch habe übertragen werden können. Ferner spreche die Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin 2 ein geändertes Projekt verwirklichen wolle, mangels Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses gegen die Erteilung der Verlängerung. Damit überwiegen die öffentlichen Interessen auch die privaten Interessen an einer Verlängerung der Baubewilligung, womit diese nicht zu erteilen sei.

E. 3.3

Die Beschwerdegegnerin 1 brachte dagegen vor, nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sei betreffend Verlängerung der Baubeginnfrist in analoger Anwendung von Art. 89 Abs. 2 KRG auf das Recht abzustellen, das im Zeitpunkt des Entscheids betreffend Baubeginnfristverlängerung gelte (R 19 16 E.8), womit das Gesuch um Baubeginnfristverlängerung innerhalb der gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG (Fassung 1. April 2019) massgeblichen Frist von zwei Jahren eingereicht worden sei.

E. 4

Am 5. November 2020 erwarb die C._____ Immobilien AG die Parzelle E._____ zu Eigentum.

- 4 -

E. 4.1

Zunächst ist auf die Rüge des vermeintlichen Erlöschens der Baubewilligung vom 13. März 2018 einzugehen.

E. 4.2

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 Fassung, dürfen Bauvorhaben begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt; vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren (Abs. 1). Baubewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn

- 14 - (aArt. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG) bzw. nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung begonnen worden ist, oder wenn Bauvorhaben nicht innert zwei Jahren nach Baubeginn (aArt. 91 Abs. 2 Satz 2 KRG) bzw. 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 besteht kein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubewilligung, vielmehr liegt der entsprechende Entscheid im Ermessen der Behörden (vgl. dazu VGU R 19 16 vom 15. April 2020 E.8, R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a und R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.4d). Das Gesuch ist vor Ablauf der gesetzlichen Frist einzureichen (BERNER, in: Walder [Hrsg.], Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 98). Für den Baubeginn wie auch die Bauvollendung gilt rechtsprechungs-gemäss die Verwirklichungsfolge (vgl. dazu u.a. VGU R 14 57 vom 1. Februar 2017 E.3c mit Hinweis). Läuft die Baubeginnfrist ab, erlischt die Baubewilligung von Gesetzes wegen (vgl. dazu BERNER, a.a.O., Rz. 92). Die Wichtigkeit einer

derartigen Begrenzung der Geltungsdauer der Baubewilligung folgt zum einen aus der faktischen Bedeutung von Bauprojekten, zum anderen aus der Kurzlebigkeit von Sachverhalt und Rechtsordnung (VGU R 08 93 E.1 mit Hinweisen). Will ein Bauherr das in Frage stehende Bauvorhaben nach dem Ablauf der Fristen dennoch realisieren, muss er ein neues Baugesuch einreichen, über welches die Baubehörde auf der Grundlage der dazumal geltenden Regelungen zu entscheiden hat (vgl. VGU R 16 52 vom 6. Dezember 2016 E.4a mit Hinweisen).

E. 4.3

Vorliegend geht aus den Akten nicht hervor und wurde durch die Parteien auch nicht geltend gemacht, dass mit dem Baubeginn bereits begonnen wurde, so dass sich Ausführungen zur Einhaltung der Bauvollendungsfrist erübrigen.

- 15 -

E. 4.4

Art. 91 KRG, der mit Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu formuliert wurde (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 5/2018-2019, S. 444), regelt den Baubeginn, das Erlöschen der Baubewilligung und die Bauvollendung. Diese Regelung gehört zum formellen Baurecht, womit sie gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG unmittelbar zur Anwendung gelangt und kommunalen Vorschriften vorgeht, sofern diese nicht über die kantonalen Vorgaben hinausgehen (Urteil des Bundesgerichts 1C_322/2014 vom 22. April 2015 E.4.3). Das KRG enthält zu dieser Gesetzesänderung keine Übergangsbestimmung (vgl. Art. 108a und Art. 108b KRG). Im von den Beschwerdegegnerinnen angeführten Entscheid R 19 27 E.5 hielt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden fest, dass in analoger Anwendung von Art. 89 Abs. 2 KRG, wonach Baugesuche nach dem Recht beurteilt würden, das zur Zeit des Entscheids gelte, auf die Frage der Fristverlängerung Art. 91 KRG in der ursprünglichen Fassung (aArt. 91 KRG) anzuwenden sei. Dies gelte umso mehr, als nicht nur das Fristverlängerungsgesuch noch vor Inkrafttreten der neuen Version von Art. 91 KRG am 1. April 2019 gestellt, sondern auch der angefochtene Entscheid (über die Verlängerung der Baubeginnfrist) vom 6. November 2018 davor erlassen worden seien (VGU R 19 27 vom 25. August 2020 E.5).

E. 4.5

Damit hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden einzig festgestellt, dass der Entscheid über die Verlängerung der Baubeginnfrist nach dem Recht, das zu diesem Zeitpunkt gilt, zu treffen ist und in jenem Fall, da dieser vor Inkrafttreten des neuen Rechts gefällt wurde, keine Rückwirkung des neuen Rechts stattfand (vgl. dazu auch VGU R 19 16 vom 15. April 2020 E.8). Dies entspricht auch der in der Lehre und Rechtsprechung vertretenen Auffassung, wonach neues Recht nicht ohne ausdrückliche Regelung in einer Übergangsbestimmung auf Sachverhalte, welche sich unter früherem Recht verwirklicht haben, angewendet wird (vgl. z.B.

- 16 - HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2020, 8. Aufl., Rz. 268 ff. mit Hinweisen).

E. 4.6

Der vorliegende erstinstanzliche Entscheid betreffend Verlängerung der Baubeginnfrist wurde am 20. September 2021, d.h. nach Inkrafttreten und unter Anwendung des neuen Rechts am 1. April 2019, getroffen, was unbestritten blieb.

E. 4.7

Vorliegend erteilte die Beschwerdegegnerin 1 am 13. März 2018 die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Ökonomiegebäudes, Erstellen einer Tiefgarage sowie Neubau eines Wohnhauses und eines Restaurantsbetriebs mit Gästezimmern auf den Parzellen E._____ und F._____, wogegen der Beschwerdeführer am 25. April 2018 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhob. Am 1. April 2019 und damit während des laufenden Rechtsmittelverfahrens trat der revidierte Art. 91 Abs. 2 KRG in Kraft. Mit Urteil vom 10., mitgeteilt am 24. September 2019, hob das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in teilweiser Gutheissung der Beschwerde vom 25. April 2018 Ziffer 2 und 3 (Kostenpunkt) des angefochtenen Einspracheentscheids auf und wies im Übrigen die Beschwerde ab. Das Urteil R 18 21 erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Am 7. Juli 2021 ersuchte die Beschwerdegegnerin 2 um Verlängerung der Baubeginnfrist, die mit Verfügung vom 20. September 2021 erteilt wurde.

E. 4.8

Tritt ein neues Gesetz in Kraft, stellt sich die Frage, ob in einem hängigen Verfahren altes oder neues (materielles) Recht Anwendung findet. Fehlt eine gesetzliche intertemporale Regelung muss aufgrund allgemeiner Grundsätze über das anwendbare Recht entschieden werden. Mit der Anwendung des im Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens geltenden Rechts wird das Interesse am Schutz des Vertrauens der Betroffenen auf Weitergeltung des bisherigen Rechts und an der Rechtssicherheit gewahrt. Das Interesse daran, das neue Recht möglichst rasch und umfassend wirksam

- 17 - werden zu lassen, verlangt hingegen, dass Änderungen des Rechts auch dann berücksichtigt werden, wenn sie erst während des erstinstanzlichen Verfahrens oder des Rechtsmittelverfahrens eingetreten sind. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis haben Rechtsmittelinstanzen grundsätzlich das zum Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids in Kraft stehende (materielle) Recht anzuwenden. Ausnahmsweise kommt das neue Recht zur Anwendung, wenn das öffentliche Interesse an der Anwendung des neuen Rechts überwiegt (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2020, 8. Aufl., Rz. 288 ff. mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist (mangels einer ausdrücklichen übergangsrechtlichen Regelung) bei der Prüfung eines Bauvorhabens regelmässig vom Rechtszustand auszugehen, der im Zeitpunkt der Baubewilligung galt. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn zwingende Gründe dafür bestehen, das neue Recht sogleich anzuwenden (vgl. BGE 141 II 393 E.2.4, 135 II 384 E.2.3; 125 II 591 E.5e/aa; je mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_159/2012 vom 14. Dezember 2012 E.6.2, 1C_36/2011 vom 8. Februar 2012 E.5.2; 1C_505/2011 vom 1. Februar 2012 E.3.1 mit Hinweisen; MEYER/ARNOLD, a.a.O., 134). Bei der Regelung gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG handelt es sich indes um formelles Baurecht (Art. 107 Abs.2 Ziff. 6 KRG), das der Regelung des Verfahrens dient, so dass die vorgenannte Praxis zur Änderung materiellen Rechts nicht zur Anwendung gelangt.

E. 4.9

Von der Frage der Anwendung neuen (materiellen) Rechts in hängigen Verfahren zu unterscheiden ist die Frage der intertemporalen Anwendung von Verfahrensvorschriften. Solche sind grundsätzlich ab dem Tag des Inkrafttretens vollumfänglich auf alle hängigen Verfahren anwendbar. Dies gilt – ohne anderslautende übergangsrechtliche Regelung – nicht nur für Verwaltungs-, sondern auch für Rechtsmittelverfahren (vgl. BGE 144 II 273

E.2.2.4, 137 II 409 E.7.4.5; GRIFFEL, a.a.O., S. 13). Dieser Grundsatz beruht auf der relativen Wertneutralität des Prozessrechts und erscheint

- 18 - jedenfalls dann zweckmässig sowie geboten, wenn mit dem neuen Recht keine grundlegend neue Verfahrensordnung geschaffen wird, mithin zwischen neuem und altem Recht eine Kontinuität des verfahrensrechtlichen Systems besteht (vgl. BGE 148 V 21 E.5.3, 132 V 368 E.2.1, 131 V 314 E.3.3, 129 V 113 E.2.2 mit Hinweisen). Auch der Vertrauensschutz kann einer unmittelbaren Anwendung neuer Verfahrensvorschriften entgegenstehen. Ist z.B. eine Frist im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht abgelaufen, bestimmen sich der Fristenlauf und die Rechtsmittelinstanz nach bisherigem Recht (vgl. BGE 136 II 187 E.3 mit weiteren Hinweisen; 132 V 93 E.2; 131 V 314 E.3 und 5). Gesetze im prozessualen intertemporalen Kollisionsrecht knüpfen in der Regel an den Zeitpunkt der Eröffnung der anfechtbaren Verfügungen und Entscheide an, um allfällige Änderungen von Rechtsmittelfristen während laufender Frist zu vermeiden. Findet die Eröffnung vor Inkrafttreten des neuen Prozessrechts statt, so ist das alte, im andern Fall das neue Recht anwendbar (vgl. BGE 130 V 1 E.3.4.2; KÖLZ, Intertemporales Verwaltungsrecht, in: ZSR 1983, 2. Halbbd., S. 223; Art. 85 VRG). Vorliegend erfolgte die Rechtsänderung nach Ergreifung der Beschwerde an das Verwaltungsgericht bzw. vor Ergehen des rechtskräftigen Urteiles vom 10. September 2019 betreffend Baubewilligung und des angefochtenen Entscheids vom 20. September 2021.

E. 4.10

Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts sind vorliegend die Regeln betreffend intertemporaler Anwendung von Verfahrensvorschriften auf die Frage betreffend den Beginn der Baufrist anzuwenden. Es fragt sich demnach, ob der intertemporalrechtliche Grundsatz der sofortigen Anwendbarkeit der neuen Verfahrensbestimmung betreffend den Beginn und damit die Dauer der Baubeginnfrist nach Art. 91 Abs. 2 KRG insofern eine Ausnahme erleidet, als hinsichtlich des verfahrensrechtlichen Systems zwischen altem und neuem Recht keine Kontinuität besteht und mit dem neuen Recht eine grundlegend neue Verfahrensordnung geschaffen worden ist.

- 19 - Die Rechtsprechung hat dies in Bezug auf das Sozialversicherungsrecht bejaht bei der fundamental neuen Zuständigkeits- und Verfahrensordnung, welche das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG; SR 831.40) gebracht hat (vgl. BGE 112 V 356). Das Eidgenössische Versicherungsgericht hat diese Voraussetzungen auch als erfüllt betrachtet bei der durch das Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG; SR 832.10) mit Inkrafttreten am 1. Januar 1996 eingeführten grundlegend neuen Zuständigkeits- und Verfahrensordnung, mit dem Splitting des anwendbaren Verfahrensrechts und der Rechtswege für den Bereich der obligatorischen Krankenversicherung einerseits und denjenigen der Zusatzversicherungen andererseits (vgl. RKUV 1998 Nr. KV 37 S. 315 ff.). Verneint hat das Gericht hingegen eine solche Ausnahmesituation trotz Totalrevision nach Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Militärversicherung (MVG; SR 833.1) vom 19. Juni 1992 (vgl. SVR 1995 MV Nr. 4 S. 12 E.2b). Eine solche Kontinuität wurde auch bei der Ablösung des zweiten Titels des Bundesgesetzes über die Kranken- und Unfallversicherung (KUVG) durch das Bundesgesetz über die Unfallversicherung (UVG; SR 832.20) bejaht; diese Gesetzesrevision habe prozessual nur punktuelle Änderungen gebracht (vgl. zum Ganzen: BGE 130 V 1 E.3.3.1, mit Hinweisen).

E. 4.11

Altrechtlich erlosch die Baubewilligung innert Jahresfrist nach zulässigem Baubeginn (aArt. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG), nach neuem Recht innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung (Art. 91 Abs. 2 Satz 1 KRG). Diese Neuerung führt lediglich zu einer Präzisierung der alten, meist unständiglich zu berechnenden Regelung, und damit zu einer einfacheren Berechnung des Beginns der Baufrist. Die Änderung erscheint angesichts der vorgenannten Rechtsprechung nicht derart tiefgreifend wie bei anderen gesetzlichen Erlassen, wird doch dabei neu an die Rechtskraft der Baubewilligung geknüpft und nicht mehr an den oft schwierig zu beurteilende "zulässigen Baubeginn". Es lässt sich zudem beim Vergleich der alt-

- 20 - und neurechtlichen Bestimmung zum Beginn der Baufrist nicht sagen, dass überhaupt keine Verzahnung zwischen altem und neuem Verfahrensrecht und in diesem Sinne keine Kontinuität bestehe. Mit der neuen Bestimmung wurde der Zeitpunkt klarer und eindeutiger nachvollziehbar festgelegt. Das spricht bei einer grundsätzlichen Betrachtungsweise für die sofortige Anwendbarkeit der neuen Bestimmung Art. 91 Abs. 2 KRG ab deren Inkrafttreten.

E. 4.12

Ebenso zu berücksichtigen ist, dass die Baufrist nach altrechtlicher Regelung wie auch nach neuer Regelung erst nach Inkrafttreten des revidierten Art. 91 Abs. 2 KRG zu laufen begann. War doch der Baubeginn bzw. die Vollstreckbarkeit der Baubewilligung nach altem Recht infolge der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde vor Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (vgl. PVG 2014 Nr. 25, R 14 40 E.3e) und den im Zusammenhang mit der Baubewilligung vom 13. März 2018 gemachten Auflagen und Bedingungen gehemmt, so dass die Baufrist frühestens nach Mitteilung des verwaltungsgerichtlichen Urteils am 24. September 2019 zu laufen begann, was nun mit der neuen Regelung ebenso der Fall ist. 5. Damit ist zu prüfen, ob das Gesuch um Verlängerung der Baubeginnfrist (vgl. Bg-act. 4) durch die Beschwerdegegnerin 2 rechtzeitig gestellt wurde. Die am 13. März 2018 erteilte Baubewilligung erwuchs mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 10., mitgeteilt am 24. September 2019, bzw. nach Ablauf der Rechtsmittelfrist von 30 Tagen in Rechtskraft. Folglich begann die zweijährige Frist für den Baubeginn frühestens am 26. Oktober 2019 zu laufen. Damit war die Baubewilligung zum Zeitpunkt, als das Gesuch um Verlängerung der Baubeginnfrist am 7. Juli 2021 eingereicht wurde, nicht erloschen, so dass die Beschwerdegegnerin 1 das Gesuch zu Recht behandelt hat. 6. Der Beschwerdeführer rügt weiter, dass die Übertragung der Baubewilligung von der ehemaligen Bauherrschaft auf die neue Bauherrschaft nicht

- 21 - nachgewiesen worden sei. Auf Ausführungen zur Rüge, wonach fraglich sei, ob eine bereits erloschene Bewilligung übertragen werden könne, kann aufgrund des vorgängig Gesagten verzichtet werden (vgl. Erwägung 5). Die Baubewilligung ist nicht an eine bestimmte Person gebunden, sondern haftet einem Grundstück an und kann zusammen mit diesem auf einen Rechtsnachfolger übertragen werden (vgl. BERNER, Die Baubewilligung und das Baubewilligungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2009, S. 34; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O, Rz. 832 und 2662a). Aus der kantonalen Geodatendrehscheibe ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin 2 am 5. November 2020 die in der Gemeinde B._____ gelegene Parzelle E._____ zu Eigentum erworben hat, so dass dieser Nachweis erbracht ist.

E. 5

Am 7. Juli 2021 ersuchte die neue Bauherrschaft C._____ Immobilien AG die Gemeinde B._____, ihr die gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG frühestens am 24. September 2021 ablaufende Baubewilligung vom 13. März 2018 betreffend die Überbauung der Parzellen E._____ und F._____ um ein Jahr, bis am 24. September 2022, zu verlängern. Begründend wies die C._____ Immobilien AG darauf hin, durch den Eigentümerwechsel der Parzelle E._____ im November 2020 habe sich die Detailplanung und damit der Baubeginn verzögert, zumal sie diverse Projektänderungen geprüft und entsprechende Planungsarbeiten ausgeführt habe. Vor Baubeginn müsse noch ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, da aufgrund der Erstellung einer grossen Baugrube für den Bau der unterirdischen Autoeinstellhalle Schäden an den Nachbarliegenschaften nicht gänzlich ausgeschlossen werden könnten, welches viel Zeit beanspruchen werde, so dass mit den Aushubarbeiten nicht vor Ablauf der zweijährigen Frist begonnen werden könne. Hinzu komme, dass sich die eher ungünstige Marktsituation negativ auf die Realisierung des Projekts innert der Zweijahresfrist ausgewirkt habe. Sie sei fest entschlossen, gewisse Vorbereitungsarbeiten noch im Jahr 2021 auszuführen, insbesondere mit dem Stallabbruch auf der Parzelle E._____ zu beginnen und sobald als möglich die Bohrpfähle zu setzen. Um die C._____ Immobilien AG nicht dem Risiko auszusetzen, dass diese Vorbereitungsarbeiten nicht als Baubeginn im Sinne von Art. 91 KRG taxiert würden, dränge sich die beantragte Verlängerung der Frist für den Baubeginn auf. Im Übrigen mache es wenig Sinn, mit den Aushubarbeiten vor Ablauf der zweijährigen Frist im Frühherbst zu beginnen, einerseits deshalb, weil dann über den ganzen Winter eine nicht gerade ansehnliche Baugrube vorhanden wäre, andererseits deshalb, weil die Bauherrin bei Realisierung des Baugrubenaushubs in diesem Herbst kostspielige Winterbaumassnahmen treffen müsste. Gegen die beantragte Verlängerung sprächen keine öffentlich-rechtlichen Interessen. Seit der Erteilung der Baubewilligung hätten sich

- 5 - die massgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nicht geändert.

E. 6

Die Gemeinde B._____ stellte das Gesuch der C._____ Immobilien AG dem vormaligen Einsprecher A._____ am 1. September 2021 zur Kenntnis und freigestellten Stellungnahme zu. A._____ machte mit Schreiben vom 2. und 15. September 2021 geltend, die Baubewilligung sei verwirkt und könne nicht mehr verlängert werden. Der C._____ Immobilien AG sei unverzüglich (superprovisorisch) zu verbieten, mit den Abbrucharbeiten zu beginnen, bis die Gültigkeit der Baubewilligung vom 13. März 2018 abschliessend geklärt sei.

E. 7

Mit Verfügung vom 20. September 2021 hiess die Gemeinde B._____ das Gesuch der C._____ Immobilien AG gut und verlängerte die Frist für den Baubeginn bis 24. September 2022; das Gesuch von A._____ um Erlass vorsorglicher Massnahmen wurde als gegenstandslos abgeschrieben. Die Gemeinde B._____ erwog, der neue Art. 91 Abs. 2 KRG sei am 1. April 2019 in Kraft getreten. Für die Frage, welches Recht im Zeitpunkt des Entscheids betreffend Verlängerung der Baubeginnfrist anwendbar sei, sei gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (R 19 16 E.8) die Regelung von Art. 89 Abs. 2 KRG analog anzuwenden. Somit sei auf Art. 91 Abs. 2 KRG in der seit 1. April 2019 geltenden Fassung abzustellen, womit die Frist für den Baubeginn zwei Jahre seit

Rechtskraft der Baubewilligung betrage. Folglich sei das Gesuch vom 7. Juli 2021 um Verlängerung der Baubeginnfrist rechtzeitig gestellt worden. Es sei nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, dass die neue Bauherrschaft mögliche Projektoptimierungen geprüft habe und die Detailplanung eines Projekts der vorliegenden Grössenordnung und Komplexität sowie die aufwändige Beweissicherung Zeit beanspruchten. Mangels wesentlicher Änderungen der massgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse sprächen keine öffentlichen Interessen gegen die beantragte Fristverlängerung. Die Gemeinde habe zudem kein Interesse daran, dass zwecks Einhaltung der ursprünglichen Baubeginnfrist vor Winterbeginn mit dem Baugrubenaushub auf dem Dorfplatz begonnen werde und in der Folge eine stillgelegte offene Baugrube das Dorfzentrum unnötig lange verunstalte.

E. 7.1

Folglich gilt es noch die Voraussetzungen zur Erteilung der Verlängerung der Baubeginnfrist zu prüfen. Art. 91 Abs. 2 VRG umschreibt die Voraussetzungen für eine Regelung nicht. Aufgrund der 'Kann'-Formulierung ergibt sich, dass diese Bestimmung keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubewilligung vermittelt, vielmehr liegt der entsprechende Entscheid im pflichtgemässen Ermessen der Behörde (vgl. VGU R 19 16 vom 15. April 2020 E.8, R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a mit Hinweis auf HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 875 zu aArt. 88 Abs. 3 des St. Gallischen Baugesetzes [neu: Art. 148 Abs. 2], der eine dem Art. 91 Abs. 2 KRG entsprechende 'Kann'-Vorschrift enthält). Die Verwaltungsbehörden dürfen das ihnen gesetzlich gewährte Ermessen indessen nicht nach Belieben ausüben. Sie sind dabei an die ratio legis, an Sinn und Zweck des im konkreten Fall anzuwendenden Rechtssatzes sowie an allgemeine Rechtsgrundsätze gebunden. Auf Grund dieser Bindung haben sie alle sachdienlichen und -erheblichen Interessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen (VGU R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a). Eine Verlängerung ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung dann ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben (VGU 19 27 vom 25. August 2020 E.5.3.1, R 19 16 vom 15. April 2020 E.8, R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.2a, R 07 01 vom 26. Juni 2007 E.5).

E. 7.2

Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensüberschreitung oder -missbrauch sowie auf die Überprüfung der Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz. Das Verwaltungsgericht kann nur dann eingreifen, wenn sich der angefochtene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechts- und Verfassungsgrundsätze verstösst (vgl. zum Ganzen Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 08 93 vom 10. März 2009 E.2, R 07 1 vom 26. Juni 2007 E.4). Die Kognition des Verwaltungsgerichtes beschränkt sich damit praktisch auf eine Willkürprüfung, womit das Verwaltungsgericht nur dann eingreifen kann, wenn sich der angefochtene Entscheid als sachlich nicht vertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechts- und Verfassungsgrundsätze verstösst (VGU R 07 01 vom 27. Juni 2007 E.4).

E. 7.3

Der Beschwerdeführer bringt dazu vor, der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin 2, indem sie im Gesuch ausdrücklich noch auf zu erarbeitende Projektänderungen hingewiesen habe und damit gar nicht mehr das ursprünglich bewilligte Projekt, sondern ein geändertes Projekt verwirklichen wolle, gegen die Erteilung der Bewilligung spreche, da gar kein schutzwürdiges Interesse mehr an der Verlängerung der Baubewilligung vorliege und damit die öffentlichen Interessen die privaten Interessen überwögen (VGU R 2008 93 E.2).

E. 7.4

Die Beschwerdegegnerin 2 begründete ihr Gesuch um Verlängerung der Baubeginnfrist u.a. damit, dass sie die betroffene Parzelle E. _____ erst am 5. November 2020 erworben habe und sich dadurch die Detailplanung und damit der Baubeginn verzögert hätten, zumal sie diverse Projektänderungen geprüft und entsprechende Planungsarbeiten ausgeführt hätten.

- 23 - Zudem habe sie als Bauherrin vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren im Hinblick auf den Bau der unterirdischen Autoeinstelle durchzuführen. Die Aufnahme des baulichen Zustandes der umliegenden Liegenschaften vor Baubeginn werde viel Zeit in Anspruch nehmen, so dass mit den Aushubarbeiten nicht vor Ablauf der (bestehenden) zweijährigen Frist begonnen werden könne. Schliesslich habe sich auch die ungünstige Marktsituation negativ auf die Realisierung des Projektes ausgewirkt (vgl. Bg-act. 4).

E. 7.5

Die Beschwerdegegnerin 1 hat sich im angefochtenen Entscheid vom

E. 7.6

Vorliegend ist in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 festzustellen, dass sich – soweit ersichtlich – die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse und/oder die baurechtlichen Bestimmungen in der Zeitspanne zwischen dem 13. März 2018, als der Baubewilligungs- und der Einspracheentscheid ergingen (vgl. Bg-act. 1 und 2), und dem Zeitpunkt, als das Verlängerungsgesuch am 7. Juli 2021 eingereicht wurde (vgl. Bg-act. 4) nicht wesentlich verändert hätten. Auch sind die im Gesuch dargelegten Gründe nachvollziehbar, hat die Beschwerdegegnerin 2 doch nebst wirtschaftlichen Gründen (die in Verfahren betreffend Ver-

- 24 - längerung der Bauvollendungsfrist grundsätzlich nicht genügen, da sich solche Gründe praktisch immer anführen lassen [vgl. VGU R 18 27 vom

E. 7.7

Zusammenfassend kommt das Gericht zum Schluss, dass die Vorinstanz ihr Ermessen weder missbraucht noch überschritten hat, wenn sie die Baubewilligung mit der angefochtenen Verfügung verlängert hat. Der angefochtene Entscheid vom 20. September 2021 erweist sich damit als rechters, womit die Beschwerde abzuweisen ist.

E. 8

Am 21. Oktober 2021 erhob A. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer) gegen diese Verfügung Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte in der Sache die Aufhebung des angefochtenen Entscheides, auf das Verlängerungsgesuch sei nicht einzutreten und die erteilte Verlängerung der Baubewilligung sei aufzuheben. Prozessualiter beantragte er, der vorliegenden Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung

zuzuerkennen, dies superprovisorisch ohne Anhörung der Gegenpartei, d.h. es sei der Bauherrschaft mit der Fristansetzung zur Stellungnahme vorläufig zu verbieten, mit den Abbruch- und Bauarbeiten zu beginnen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der C._____ Immobilien AG. Der Beschwerdeführer macht in der Sache geltend, gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes sei für die Frage, welche Baubeginnfrist anzuwenden sei, massgebend, wann die Bewilligung erteilt worden sei. Das Gericht habe dazu in R 19 27 E.5 erwogen, zu dieser konkreten Gesetzesänderung (i.e. Art. 91 KRG) enthalte das KRG keine Übergangsbestimmung. Es sei deshalb in analoger Anwendung von Art. 89 Abs. 2 KRG, wonach Baugesuche nach dem Recht zu beurteilen seien, das zur Zeit des Entscheides gelte, auf die Frage der Fristverlängerung Art. 91 KRG in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung gültigen Fassung anwendbar. Die Beschwerdegegnerinnen wendeten auf die Frage der Dauer der Gültigkeit der ursprünglichen Baubewilligung das zum Zeitpunkt des Entscheides über die Zulässigkeit der Erstreckung der Baubeginnfrist geltende Recht an. Auf den Entscheid, ob die Verlängerung zu erteilen sei, sei zweifellos das zum Zeitpunkt dieses Entscheides massgebende Recht anwendbar. Auf die Frage, wie lange eine Baubewilligung gültig sei, sei

- 7 - aber gemäss der klaren Rechtsprechung das Recht zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung massgebend, hier also aArt. 91 KRG in der bis zum 1. April 2019 geltenden Fassung. Somit sei die einjährige Frist für den Baubeginn mit unbenutztem Ablauf längst abgelaufen und damit verwirkt. Zudem spreche auch die Tatsache, dass die C._____ Immobilien AG im Gesuch ausdrücklich auf noch zu erarbeitende Projektänderungen hingewiesen habe und offenbar nicht mehr das bewilligte, sondern ein geändertes Projekt verwirklichen wolle, gegen ein schutzwürdiges Interesse an der Erteilung der Verlängerung der Baubewilligung. Müsse die C._____ Immobilien AG ohnehin ein neues Baugesuch einreichen, überwögen die öffentlichen Interessen die privaten Interessen an einer Verlängerung der Baubewilligung. Schliesslich sei die Übertragung der Baubewilligung nicht nachgewiesen und ohnehin fraglich, ob eine am 7. November 2020 bereits erloschene Bewilligung noch übertragen werden könne.

E. 8.1

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 Entscheides sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 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). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsge-

- 25 - bühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 3'000.-- festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt.

E. 8.2

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 keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn

sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht hinsichtlich der Beschwerdegegnerin 1 kein Anlass. Vorliegend wird die Parteientschädigung dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend zu Gunsten der obsiegenden Beschwerdegegnerin 2 und zu Lasten des unterliegenden Beschwerdeführers zugesprochen.

E. 8.3

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 machte mit Schreiben vom 20. Januar 2022 eine Honorarnote über CHF 3'074.85 (Honoraraufwand von Oktober 2021 bis Januar 2022 über CHF 2'835.-- [10.5 h à CHF 270.--], Spesenpauschale über CHF 20.--; MWST über CHF 219.85) geltend. Das Gericht erachtet den geltend gemachten Zeitaufwand angesichts der gesamten Umstände, der Schwierigkeit der Angelegenheit und des Umfangs des Verfahrens als angemessen. Die Praxis des Verwaltungsgerichts (Praxisänderung vom 5. September 2017, vgl. dazu VGU U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b, S 17 15 vom 27. September 2017 E.7b und R 18 17 vom 18. September 2019 E.9.2.1) geht gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV; BR 310.250]) dahin, dass bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte Stundenansatz übernommen wird, sofern er den Ansatz von CHF 270.-- nicht überschreitet. Dies ist vorliegend nicht der Fall, zumal in der von der Beschwerdegegnerin 2 eingereichten Honorarvereinbarung ein Stundenansatz von CHF 270.-- aufgeführt ist (s. Vollmacht vom 3. November 2021, Akten der

- 26 - Beschwerdegegnerin 2), weshalb bei der Festlegung der Parteientschädigung von der Honorarrechnung des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 2 ausgegangen werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer verpflichtet, die Beschwerdegegnerin 2 mit CHF 3'074.85 (inkl. MWST) aussergerichtlich zu entschädigen. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 9

In der Aufforderung zur Einreichung der Vernehmlassung an die Gemeinde B._____ und an die C._____ Immobilien AG vom 25. Oktober 2021 verzichtete der Instruktionsrichter auf die Verfügung des beantragten Superprovisoriums.

E. 10

Mit Vernehmlassung vom 29. Oktober 2021 beantragte die Gemeinde B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die kostenfällige Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung wie auch der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin 1 begründete dies im Wesentlichen damit, das Verwaltungsgericht habe entschieden, dass betreffend Verlängerung der Baubeginnfrist in analoger Anwendung von Art. 89 Abs. 2 KRG auf das Recht abzustellen sei, das zur Zeit des Entscheides gelte. Mit dem Recht, das zur Zeit des Entscheides gelte, sei allerdings, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers, nicht jenes Recht gemeint, das im Zeitpunkt der ursprünglichen Baubewilligung gegolten habe, sondern jenes Recht, das im Zeitpunkt des Entscheides betreffend Fristverlängerung gelte. Somit sei das Gesuch um Baubeginnfristverlängerung innerhalb der gemäss

- 8 - Art. 91 Abs. 2 KRG in der Fassung vom 1. April 2019 massgeblichen Frist von zwei Jahren eingereicht worden. Die Gemeinde habe aus den in Ziff. 7 der angefochtenen Verfügung ausgeführten Gründen, worauf verwiesen werden könne, die Voraussetzungen für eine Verlängerung der Baubeginnfrist bejaht. Damit habe sie das ihr zustehende

Ermessen augenscheinlich weder überschritten noch missbraucht. Die Beschwerde sei derart offensichtlich unbegründet, dass sich die Gewährung der aufschiebenden Wirkung nicht rechtfertige.

E. 11

Am 4. November 2021 beantragte die C._____ Immobilien AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) in ihrer Vernehmlassung, das Gesuch um aufschiebende Wirkung und die Beschwerde seien abzuweisen. Entgegen der nicht bewiesenen Behauptung des Beschwerdeführers sei keine Projektänderung beabsichtigt. Richtig sei lediglich, dass die C._____ Immobilien AG nach dem Erwerb des Projektes eingehende Abklärungen im Hinblick auf die Optimierung des Bauprojektes getroffen habe, jedoch von einer Projektänderung abgesehen worden sei. Begründend führte die Beschwerdegegnerin 2 aus, der Beschwerdeführer verkenne, dass gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts auf Gesuche um Verlängerung der Baubeginnfrist nach dem 1. April 2019 die zweijährige Baubeginnfrist anwendbar sei. Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (R 19 16 E.8) sei nämlich mangels einer intertemporalrechtlichen Regelung betreffend die Teilrevision von Art. 91 Abs. 2 KRG in analoger Anwendung von Art. 89 Abs. 2 KRG beim Entscheid über die Verlängerung der Baubeginnfrist auf das Recht abzustellen, welches im Zeitpunkt des Entscheides über das Verlängerungsgesuch gelte. Mithin sei nicht auf die beim Erlass des Baubescheides geltende alte Fassung von Art. 91 Abs. 2 KRG abzustellen, welche eine einjährige Baubeginnfrist vorgesehen habe. Die Praxis des Verwaltungsgerichts sei nicht zu beanstanden, zumal sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entspreche. Gemäss dieser sei nämlich bei Rechtsänderungen während eines laufen-

- 9 - den Verfahrens mangels einer speziellen übergangsrechtlichen Regelung auf die Rechtslage im Zeitpunkt der Beurteilung des Gesuches abzustellen (vgl. etwa BGE 139 II 263 E.6). Die Baubewilligung vom 13. März 2018 sei am 24. September 2019 rechtskräftig geworden. Damals habe bereits die zweijährige Baubeginnfrist gegolten, welche seit 1. April 2019 in Kraft sei. Diese sei auch auf das am 7. Juli 2021 gestellte Verlängerungsgesuch, welches innert der zweijährigen Frist von Art. 91 Abs. 2 in der Fassung vom 1. April 2019 gestellt worden sei, anwendbar. Die Gemeinde B._____ habe mit dem angefochtenen Entscheid die Baubeginnfrist zu Recht um ein Jahr verlängert, weil das Verlängerungsgesuch innert der vorliegend geltenden zweijährigen Baubeginnfrist gestellt worden sei. Die Beschwerdegegnerin 2 hielt der guten Ordnung halber fest, dass keine Gründe gegen die bewilligte Verlängerung der Baubeginnfrist sprächen. Der Beschwerdeführer mache auch keine derartigen Gründe geltend. Insbesondere lege er nicht dar, dass der Entscheid der Gemeinde sachfremd oder unverhältnismässig gewesen sei. Im Übrigen habe sich seit Erteilung der Baubewilligung am 13. März 2018 weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht etwas verändert, was gegen die Verlängerung der Baubeginnfrist spräche. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung sei abzuweisen, da die Beschwerde offensichtlich unbegründet und als trölerisch einzustufen sei.

E. 12

Mit prozessleitender Verfügung vom 12. November 2021 erkannte der Instruktionsrichter der Beschwerde gestützt auf Art. 53 VRG die aufschiebende Wirkung zu (R 21 99a).

E. 13

Mit Replik vom 12. Januar 2022 hielt der Beschwerdeführer unverändert an seinen Rechtsbegehren fest, wobei er seine in der Beschwerde angeführten Argumente vertiefte und sich zu den Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerinnen äusserte.

- 10 -

E. 14

Mit Duplik vom 19. Januar 2022 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 unverändert an ihren Rechtsbegehren fest und vertiefte ihre bereits vorgebrachten Argumente.

E. 15

In ihrer Duplik vom 20. Januar 2022 hielt die Beschwerdegegnerin 2 ebenso unverändert an ihren Rechtsbegehren fest.

E. 16

Am 24. Januar 2022 reichte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers die Honorarnote ein und äusserte sich zu den ergangenen Dupliken.

E. 17

Am 31. Januar 2022 nahm die Beschwerdegegnerin 2 zu den Ausführungen des Beschwerdeführers Stellung und beantragte aufgrund der unnötigen Wiederholungen in den Eingaben ab 12. Januar 2022 (Replik und Triplik) die Reduktion des Honorars um 4.1 Arbeitsstunden auf CHF 1'107.--.

E. 18

Am 8. Februar 2022 nahm der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers zur Eingabe vom 31. Januar 2022 Stellung. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und den angefochtenen Entscheid wird, soweit entscheidrelevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 11 - II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 20

September 2021 mit den vorgebrachten Gründen auseinandergesetzt, wobei sie diese Gründe als sehr gut nachvollziehbar und damit als berechtigte Interessen für die Verlängerung der Baubeginnfrist erachtete. Die Beschwerdegegnerin 2 erwog, es sei nachvollziehbar und raumplanungsrechtlich nicht zu beanstanden, dass die neue Bauherrschaft einerseits mögliche Projektoptimierungen geprüft habe und dass andererseits sowohl die Detailplanung eines Projektes der vorliegenden Grössenordnung und der Komplexität als auch die entsprechend aufwändige Beweissicherung eine gewisse Zeit in Anspruch nehme. Mangels wesentlicher Änderung der massgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Interessen sprächen keine öffentlichen Interessen gegen die beantragte Verlängerung der Baubeginnfrist.

E. 22

Januar 2019 E.5.2.1 und 7.1; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 23 Rz. 4]), in der Hauptsache Gründe vorgebracht, die mit dem Bau an sich zwingend zusammenhängen, wie unter anderem die Bausicherungspflicht. Das streitberufene Gericht ist deshalb der Auffassung, dass die Beschwerdegegnerin 1 nicht in Willkür verfiel, wenn sie das Verlängerungsgesuch, mit allen notwendigen Angaben inkl. Sachverhalt unter Bezugnahme auf das ursprüngliche Baugesuch und näherer Begründung zur konkreten

Fristverlängerung bewilligte (vgl. Bg-act. 8). Schliesslich sind auch keine anderen überwiegenden öffentlichen Interessen ersichtlich, die den privaten Interessen der Beschwerdegegnerin 2 an der Verlängerung der Baubeginnfrist entgegenstünden. Unterlässt es der Beschwerdeführer doch auch, seine Behauptung, dass die Beschwerdegegnerin 2 ein neues Bauprojekt beabsichtige, womit das schutzwürdige Interesse an der Verlängerung der Baubeginnfrist weggefallen sei, substantiell zu begründen oder gar Beweise dafür zu erbringen.

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