

GR_GERICHTE VR3 2024 60 vom 30. Oktober 2025

GR Gerichte, 2025-10-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_60

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 60 du 30 octobre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 60 del 30 ottobre 2025

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden, auf das die bei Inkrafttreten des neuen GOG (BR 173.000) am 1. Januar 2025 hängigen Verfahren des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen worden sind (vgl. Art. 122 Abs. 5 GOG), Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtene Verfügung vom 30. April 2024 (act. B.1) stellt einen kommunalen Endentscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Er ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demzufolge in die Zuständigkeit des angerufenen Obergerichts. Die Parzelle Z.7. _____ der A. _____ grenzt unmittelbar an die Bauparzelle Z.1. _____. Die Beschwerdeführerin ist damit als direkte Nachbarin sowie formelle und materielle Adressatin der Verfügung des Gemeindevorstandes D. _____ vom 30. April 2024 betroffen und hat grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung. Sodann hat sie als Stockwerkeigentümergeinschaft mit Zirkulationsbeschluss vom 5. April 2024 beschlossen, rechtlich gegen die beantragte Verlängerung der Baubewilligungen vorzugehen und hat zur Vertretung Rechtsanwalt Diego F. Schwarzenbach bestimmt (act. B.3). Damit ist sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (vgl. Art. 52 Abs. 1 sowie Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG).

E. 2

Der Sachverhalt ergibt sich vorliegend aus den Akten, Plänen und den vorangegangenen Urteilen in hinreichendem Masse, weshalb auf den beantragten Augenschein in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden kann. Es ist nicht

E. 6

/ 19 ersichtlich, inwiefern ein Augenschein und/oder die Akten des rechtskräftigen Baubewilligungsverfahrens zusätzliche, entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnten. Dasselbe gilt für die beantragten Editionen bei der Planungskommission D. _____ und bei der J. _____ (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3; 141 I 60 E. 3.3 m.w.H.; Urteile des Bundesgerichts 2D_6/2023 vom 22. Februar 2024 E. 6.2, 1C_760/2021 vom 24. Januar 2023 E. 4.2, 1C_311/2021 vom 16. März 2022 E. 3.3). Die B. _____ hat sodann die Akten des vorinstanzlichen (Verlängerungs-)Verfahrens wie

auch das am 21. März 2023 vom Gemeindevorstand beschlossene Kommunale Räumliche Leitbild und den dazugehörigen Mitwirkungsbericht eingereicht. Damit ist sie dem Editionsbegehren der Beschwerdeführerin in genügender Weise nachgekommen. 3. Unbestritten ist vorliegend, dass die von der Beschwerdegegnerin 1 mit Verfügung vom 3. Juli 2018 erteilte Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist. Auf die von der Beschwerdeführerin erhobenen Rügen, welche das bewilligte Bauvorhaben betreffen, ist demnach nicht einzutreten. Dies betrifft insbesondere die Vorbringen bezüglich Baunebenbestimmungen. Wenn die Beschwerdeführerin rügt, die Zufahrtsstrasse sei als Auflage in der Baubewilligung angeordnet worden, so ist ihr entgegenzuhalten, dass die Zulässigkeit dieser Auflage durch das Bundesgericht im Entscheid 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 ausführlich abgehandelt und begründet wurde. Ebenso hat das Bundesgericht in genanntem Entscheid die Frage betreffend Einfügung des Bauprojektes ins Ortsbild geprüft. Auch die Rügen mit Bezug auf das Kommunale Räumliche Leitbild, das Mitwirkungsverfahren und die Gesamtrevision Ortsplanung bilden nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. Streitgegenstand bildet vorliegend einzig die Verfügung der Beschwerdegegnerin 1 vom 30. April 2024, mit der die Frist für den Baubeginn bis zum 25. Juli 2026 verlängert wurde. 4. Zunächst gilt es zu prüfen, welches Recht im Zeitpunkt des Erlasses der angefochtenen Verfügung anwendbar war. 4.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Baubewilligung vom 3. Juli 2018 sei mit Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 10. März 2021 in Rechtskraft erwachsen. Somit habe die Frist für den Baubeginn ab dem Zeitpunkt des verwaltungsgerichtlichen Urteils zu laufen begonnen, sodass die Bauherrschaft je nach Anwendbarkeit der früheren oder der aktuellen Fassung von Art. 91 Abs. 2 KRG bis zum 10. Mai 2022 oder bis zum 10. Mai 2023 mit dem Bau habe beginnen oder ein Verlängerungsgesuch habe einreichen müssen. Das Verlängerungsgesuch vom 25. Mai 2023 sei in jedem Fall verspätet erfolgt, sodass die Baubewilligung erloschen sei (act. A.1).

E. 6.1

Art. 91 Abs. 2 VRG umschreibt die Voraussetzungen für eine Regelung nicht. Aufgrund der 'Kann'-Formulierung ergibt sich, dass diese Bestimmung keinen

E. 6.2

Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt die Überprüfungsbefugnis des Obergerichts auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensüberschreitung oder - missbrauch sowie auf die Überprüfung der Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz. Das Obergericht 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 Obergerichts beschränkt sich damit praktisch auf eine Willkürprüfung, womit es nur dann eingreifen kann, wenn sich der angefochtene Entscheid als sachlich nicht vertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechts- und Verfassungsgrundsätze verstösst (Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 07 01 vom 27. Juni 2007 E. 4).

E. 6.3

Die Beschwerdeführerin bringt vor, aufgrund der Kann-Formulierung bestehe kein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubewilligung. Eine Verlängerung der Frist sei nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung dann ausgeschlossen, wenn sich die

massgebenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse seit der Erteilung der Baubewilligung vom 3. Juli 2018 verändert hätten. Seit Erteilung der Baubewilligung seien bis zur vorliegenden Beschwerde bereits sechs Jahre verstrichen. Die Beschwerdegegnerin 1 habe nebst dem Augenmerk des Fristablaufs auch eine Interessenabwägung vornehmen und auf die veränderten Verhältnisse eingehen müssen. Da dies unterblieben sei, habe sich die Vorinstanz willkürlich verhalten. Sie habe in ihrem Entscheid lediglich geäußert, dass das Bauvorhaben mit dem Umweltrecht im Einklang stehe. Es müsse ihr bekannt sein,

E. 6.4

In ihrer Vernehmlassung vom 24. Juni 2024 hielt die Beschwerdegegnerin 2 fest, nachdem die Baubewilligung über sämtliche Instanzen angefochten und das Urteil des Bundesgerichts erst am 25. Juli 2022 gefällt worden sei, habe erst nach dieser Mitteilung mit der Detailplanung und der Erfüllung der Auflagen gemäss Baubewilligung begonnen werden können. Wenn neun Monate nach Mitteilung des Urteils das Gesuch um Fristverlängerung eingegeben worden sei, hätten sich seit Mitteilung des Urteils des Bundesgerichts keine massgebenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert. Das Bundesgericht und insbesondere das BAFU hätten die Verhältnisse auch zum Zeitpunkt der Fällung des Urteils berücksichtigt. Auch seit dem 3. Juli 2018 hätten sich die Verhältnisse nicht wesentlich verändert, sodass sich die Vorinstanz auch nicht willkürlich verhalten habe (act. A.3 S. 8). Dass mit dem Bau noch nicht begonnen worden sei, könne nicht der Beschwerdegegnerin 2 angelastet werden. Dies sei einzig auf die sehr langen Rechtsmittelverfahren zurückzuführen, welche im Übrigen zu Gunsten der Beschwerdegegnerinnen ausgefallen seien (act. A. 7 S. 2).

E. 6.5

Die Beschwerdegegnerin 1 hat sich in der angefochtenen Verfügung vom 30. April 2024 mit den vorgebrachten Rügen und den Voraussetzungen zur Verlängerung der Frist zum Baubeginn auseinandergesetzt. Nachvollziehbar begründete sie, dass die enteignungsrechtliche Vereinbarung erst jetzt zustande

E. 6.7

Auch aus der Rüge, mit der die Beschwerdeführerin das Nichteinhalten des Baurechtsvertrages zwischen der Bürgergemeinde D._____ und der Beschwerdegegnerin 2 geltend macht, kann sie Nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Beschwerdegegnerin 2 belegt nämlich, dass dieser Punkt mit der Ortsbürgergemeinde D._____ besprochen wurde und aufgrund der vorliegenden Sachlage für die Baubeginnfrist von 12 Monaten nicht auf die rechtskräftig erteilte Baubewilligung, sondern auf die rechtskräftig erteilte Baufreigabe abgestellt wird (act. A.7 Rz. 11 sowie act. D. 14). Selbst eine Überschreitung dieser Frist würde die Grundeigentümerin lediglich zur

E. 7

/ 19 4.2. Die Beschwerdegegnerin 2 hält in ihrer Vernehmlassung vom 24. Juni 2024 fest, die Praxis bezüglich Rechtskraft der Baubewilligung sei eindeutig. Die formelle Rechtskraft trete ein, sobald das Urteil nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden könne. Eine Beschwerde, welche als ordentliches Bundesrechtsmittel ergriffen werde, hemme den Eintritt der formellen und materiellen Rechtskraft des angefochtenen Entscheides ganz unabhängig davon, ob ihm die aufschiebende Wirkung erteilt werde oder nicht. In Bezug auf die anwendbare Fassung des Art. 91 Abs. 2 KRG setzt sich die Beschwerdegegnerin 2 mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R

19 27 vom 25. August 2020 (= PVG 2021 Nr. 14) auseinander und weist darauf hin, dass mit Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022 eine Praxisänderung stattgefunden habe, mit welcher die sofortige Anwendbarkeit der neuen Bestimmung von Art. 91 Abs. 2 KRG ab deren Inkrafttreten festgelegt worden sei. Die Baubewilligung sei nicht mit Mitteilung des Urteils des Verwaltungsgerichts, sondern erst mit Mitteilung des bundesgerichtlichen Urteils in Rechtskraft erwachsen. Die Frist zum Baubeginn habe deshalb mit Mitteilung des Urteils des Bundesgerichts am 30. August 2022, somit am 1. September 2022, zu laufen begonnen. Mit der Eingabe vom 25. Mai 2023 sei somit die zweijährige Frist zur Verlängerung der Baubewilligung eingehalten (act. A.3).

4.3. Im angefochtenen Entscheid vom 30. April 2024 (act. B.1) erwog die Beschwerdegegnerin 1 unter Hinweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022, dass in einem Fall, in welchem die Baubewilligung zwar noch unter dem alten Recht erteilt worden, das Gesuch um Verlängerung der Baubeginnfrist und der Entscheid darüber aber erst nach der erwähnten Gesetzesänderung erfolgt sei, Art. 91 KRG in der neuen Fassung zur Anwendung gelange. Vorliegend bestehe eine gleiche Konstellation, weshalb für die Beurteilung der Frage, ob die vorliegenden Baubewilligungen bereits erloschen seien, der Zeitpunkt massgebend sei, in welchem diese in Rechtskraft erwachsen seien. Einschlägig sei BGE 138 II 169 E.3.3., auf welchen sich auch der Basler Kommentar in N. 5 zu Art. 103 BGG beziehe. Die Baubewilligungen vom 3. Juli 2018 seien daher frühestens am 25. Juli 2022 in Rechtskraft erwachsen, weshalb den Bauherrschaften für den Baubeginn in jedem Fall noch eine Frist bis zum 25. Juli 2024 zur Verfügung gestanden habe.

4.4. Gemäss Art. 91 Abs. 1 KRG (BR 801.100), 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

E. 7.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr sowie den Gebühren und Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG), sind somit der vollumfänglich unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die Staatsgebühr ist unter Berücksichtigung des Aufwandes mit dreifachem Schriftenwechsel auf CHF 4'000.00 festzusetzen (Art. 75 Abs. 2 VRG).

E. 7.2

Die unterliegende Partei wird zudem verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Parteientschädigung wird gemäss Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 des kantonalen Anwaltsgesetzes (BR 310.100) durch die urteilende Instanz nach Ermessen festgesetzt. Ausgangspunkt bildet die Kostennote (Art. 2 Abs. 2 HV). Dabei hat insbesondere der vereinbarte Stundensatz üblich (vgl. Art. 3 Abs. 1 HV) und der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich zu sein. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 reichte mit Schreiben vom 5. November 2024 eine Kostennote in der Höhe von insgesamt CHF 3'532.35 ein (Honorar nach Zeitaufwand CHF 3'172.50 [11.75 h à CHF 270.00], 3 % Barauslagen CHF 95.15; 8.1 % MWST CHF 264.70). Das Obergericht erachtet den geltend gemachten Zeitaufwand von

11.75 Stunden als angemessen. Es liegt allerdings keine Honorarvereinbarung im Recht, weshalb der geltend gemachte Stundenansatz von CHF 270.00 praxisgemäss auf CHF 240.00 herabzusetzen ist (vgl. statt vieler Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 86 vom

E. 7.3

Der Beschwerdegegnerin 1 steht, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, keine Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 1 VRG). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass.

E. 8

/ 19 Rechtsmittelverfahren (Abs. 1). Baubewilligungen erlöschen, wenn gemäss ursprünglicher Fassung von Art. 91 Abs. 2 KRG mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern. Gemäss neuer Fassung von Art. 91 Abs. 2 KRG erlöschen Baubewilligungen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung begonnen worden ist, oder wenn Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Baubeginn vollendet worden sind. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern und gibt eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt. Allerdings besteht kein Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubewilligung, vielmehr liegt der entsprechende Entscheid im Ermessen der Behörden (vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022 E. 4.2 m.V.a. 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, 1. Aufl. 2012, Rz. 98). Für den Baubeginn wie auch die Bauvollendung gilt rechtsprechungsgemäss die Verwirkungsfolge (vgl. dazu u.a. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 14 57 vom 1. Februar 2017 E. 3c mit Hinweis). Läuft die Frist zum Baubeginn ab, erlischt die Baubewilligung von Gesetzes wegen (vgl. dazu BERNER, a.a.O., Rz. 92). 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. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 16 52 vom 6. Dezember 2016 E. 4a mit Hinweisen). 4.5. Art. 91 KRG, dessen Abs. 2 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 Entscheid R 19 27 vom 25. August 2020 (= PVG 2021 Nr. 14) hielt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden fest, dass in

E. 8.1

% MWST) zu bezahlen.

E. 9

/ 19 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 (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 27 vom 25. August 2020 E. 5). 4.6. Damit hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden einzig festgestellt, dass der Entscheid über die Verlängerung der Frist zum Baubeginn 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 Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden 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. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 268 ff. mit Hinweisen). 4.7. Der vorliegende Entscheid der Beschwerdegegnerin betreffend Verlängerung der Frist zum Baubeginn wurde unbestritten am 30. April 2024, d.h. nach Inkrafttreten und unter Anwendung des neuen Rechts am 1. April 2019, getroffen. Die diesem Entscheid zugrundeliegende Baubewilligung wurde hingegen am 3. Juli 2018 und damit noch vor Inkrafttreten des neuen Rechts erlassen. Die dagegen erhobenen Beschwerden wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil vom 10. März 2021 ab, soweit es darauf eintrat (Verfahren R 18 46). Während des laufenden Rechtsmittelverfahrens am 1. April 2019 trat der revidierte Art. 91 Abs. 2 KRG in Kraft. Das Bundesgericht wies in der Folge die gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden erhobene Beschwerde mit Urteil vom 25. Juli 2022 ab, soweit es darauf eintrat. Der Sachverhalt unterscheidet sich demnach von demjenigen im Urteil R 19 27 vom 25. August 2020 (= PVG 2021 Nr. 14). 4.8. Tritt ein neues Gesetz oder eine neue Verfahrensbestimmung in Kraft, stellt sich die Frage der intertemporalen Anwendung der neuen Vorschriften. Bei der Regelung gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG handelt es sich um formelles Baurecht (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG), das der Regelung des Verfahrens dient. Solche Verfahrensvorschriften sind grundsätzlich ab dem Tag des Inkrafttretens

E. 10

/ 19 vollumfänglich auf alle hängigen Verfahren anwendbar. Dies gilt – ohne anderslautende übergangsrechtliche Regelung – nicht nur für Verwaltungs-, sondern auch für Rechtsmittelverfahren (vgl. hierzu Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022 E. 4.8 f. m.w.H.). Dieser Grundsatz beruht auf der relativen Wertneutralität des Prozessrechts und erscheint 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 144 II 273 E. 2.2.4, 136 II 187 E. 3.1; 132 V 368 E.2.1 m.w.H.). 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 m.w.H.; 132 V 93 E. 2). 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 während des hängigen Verfahrens vor Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und vor Erlass des bundesgerichtlichen Urteils vom 25. Juli 2022, mithin vor Ergehen eines rechtskräftigen Urteils (zur Frage der Rechtskraft siehe E. 5 nachfolgend).

4.9. Gemäss altem Recht 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). Im bereits zitierten Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022 wurde nach eingehender Auseinandersetzung mit der Lehre und Rechtsprechung festgehalten, dass diese Neuerung lediglich zu einer Präzisierung der alten, meist umständlich zu berechnenden Regelung, und damit zu einer einfacheren Berechnung des Beginns der Baufrist führe. Die Änderung erscheine angesichts der vorgenannten Rechtsprechung nicht derart tiefgreifend wie bei anderen gesetzlichen Erlassen, werde doch dabei neu an die Rechtskraft der Baubewilligung geknüpft und nicht mehr an den oft schwierig zu beurteilenden "zulässigen Baubeginn". Es lasse sich zudem beim Vergleich der alt- und neurechtlichen Bestimmung zum Beginn der Baufrist nicht sagen, dass überhaupt keine Verzahnung zwischen altem und neuen Verfahrensrecht und in diesem Sinne keine Kontinuität bestehe. Mit der neuen Bestimmung sei der Zeitpunkt klarer und

E. 11

/ 19 eindeutiger nachvollziehbar festgelegt worden. Das spreche bei einer grundsätzlichen Betrachtungsweise für die sofortige Anwendbarkeit der neuen Bestimmung Art. 91 Abs. 2 KRG ab deren Inkrafttreten (E. 4.10 und 4.11). Von dieser Rechtsprechung abzuweichen, besteht vorliegend kein Grund, weshalb auf die zweijährige Frist für den Baubeginn abzustellen ist. 5. Damit ist zu prüfen, ob das Gesuch um Verlängerung der Frist für den Baubeginn der Beschwerdegegnerin 2 vom 25. Mai 2023 und der Antrag der Beschwerdegegnerin 1, beschlossen an der Sitzung des Gemeindevorstands vom 6. Juni 2023, rechtzeitig gestellt worden sind (vgl. act. D.7 und C1). Hierzu ist auf das (umstrittene) Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung abzustellen. 5.1. Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, dass mit dem Bau ab Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 10. März 2021 hätte begonnen werden können bzw. von diesem Zeitpunkt an die Frist für den Baubeginn gelaufen sei. Dies, weil der bundesgerichtlichen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung erteilt worden und diese nicht in den Genuss des Suspensiv-Effekts gelangt sei. Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 hingegen stellen sich auf den Standpunkt, dass die Baubewilligung vom 3. Juli 2018 erst mit dem Urteil des Bundesgerichts vom 25. Juli 2022 in Rechtskraft erwachsen sei und daher die Frist für den Baubeginn ab diesem Zeitpunkt begonnen habe. 5.2. Formelle Rechtskraft tritt ein, sobald das Urteil nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel angefochten werden kann. Der Eintritt der formellen Rechtskraft zieht die materielle Rechtskraft nach sich. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht ist ein ordentliches, devolutives und grundsätzlich reformatorisches (Art. 107 Abs. 2 BGG) Rechtsmittel. Die Rechtskraft tritt daher erst mit dem bundesgerichtlichen Urteil ein (BGE 138 II 169 E. 3.3). Diese Auffassung wird auch in der Lehre vertreten. So hält der Basler Kommentar fest, dass die Einheitsbeschwerde – vorbehältlich der erst im Nachhinein ins Gesetz aufgenommenen subsidiären Verfassungsbeschwerde – als einziger Rechtsbehelf

der letztinstanzlichen Bundesrechtspflege ein ordentliches Bundesrechtsmittel sei. Als solches hemme es – solange die Möglichkeit zu seiner Ergreifung bestehe oder sofern es erhoben werde und solange es anhängig sei – den Eintritt der formellen und materiellen Rechtskraft des angefochtenen Entscheides, ganz unabhängig davon, ob ihm aufschiebende Wirkung erteilt werde oder nicht (DORMANN, in: Niggli/Uebersax/Wiprächtiger/Kneubühler [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, Art. 103 N. 5).

E. 12

/ 19 5.3. Zu unterscheiden von der formellen und materiellen Rechtskraft ist die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides. Sie verläuft nicht parallel zum Eintritt der formellen (und materiellen) Rechtskraft, dies schon deswegen nicht, weil ein vollstreckter Entscheid – grundsätzlich – rückgängig gemacht werden kann. Der Suspensiveffekt entfaltet sich auf dieser Ebene der Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides: Die angeordnete Rechtsfolge kann vorläufig nicht verwirklicht werden. Aufschiebende Wirkung bedeutet somit fehlende Vollstreckbarkeit des vorinstanzlichen Entscheides während der Rechtshängigkeit des letztinstanzlichen Verfahrens, dies unter Vorbehalt der Anordnung einer abweichenden vorsorglichen Massnahme (vgl. DORMANN, a.a.O., Art. 103 N. 6 f.). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt der Beschwerde in öffentlich- rechtlichen Angelegenheiten zwar in der Regel keine aufschiebende Wirkung zu (Art. 103 Abs. 1 BGG). Doch wirkt diese nur der sofortigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids entgegen. Auf den Eintritt der Rechtskraft hat eine Verfügung über die aufschiebende Wirkung grundsätzlich keinen Einfluss, ausser es ist ausdrücklich angeordnet worden oder ergibt sich aus der Natur der Sache (BGE 138 II 169 E. 3.3. m.w.H.). 5.4. Die Annahme der Beschwerdeführerin, dass aufgrund der Tatsache, dass im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren keine aufschiebende Wirkung erteilt worden sei, die Baubewilligungen ab Urteil des Verwaltungsgerichts vom 10. März 2021 wirken würden, greift zu kurz. Zwar hätten die Beschwerdegegnerinnen ab diesem Zeitpunkt ihr Begehren um Erteilung der Baufreigabe vorantreiben können, doch bedeutet dies eben gerade nicht, dass damit auch die Baubewilligung rechtskräftig geworden war. Der revidierte Art. 91 Abs. 2 KRG stellt auf die Rechtskraft der Baubewilligung ab und diese ist im vorliegenden Fall erst mit Rechtskraft des Urteils des Bundesgerichts am 25. Juli 2022 eingetreten (vgl. Art. 61 BGG). Ab diesem Zeitpunkt begann die zweijährige Frist für den Baubeginn zu laufen. Damit war die Baubewilligung vom 3. Juli 2018 zum Zeitpunkt sowohl des Gesuchs um Verlängerung der Baubeginnfrist der Beschwerdegegnerin 2 am 25. Mai 2023 als auch des Antrages der Beschwerdegegnerin 1, beschlossen an der Sitzung des Gemeindevorstands vom 6. Juni 2023, (act. D.7, C.1) noch nicht erloschen. Die Gesuche um Verlängerung der Frist zum Baubeginn erfolgten damit rechtzeitig und die Beschwerdegegnerin 1 hat diese zu Recht behandelt. 6. Nachfolgend sind noch die Voraussetzungen zur Erteilung der Verlängerung der Frist zum Baubeginn zu prüfen.

E. 13

/ 19 Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubewilligung vermittelt, vielmehr liegt der entsprechende Entscheid im pflichtgemässen Ermessen der Behörde (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022 E. 7.1 m.w.H.). 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. Eine Verlängerung ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung dann ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 99 vom 31. Mai 2022 E. 7.1, R 19 27 vom 25. August 2020 E. 5.3.1, R 19 16 vom 15. April 2020 E. 8 f.).

E. 14

/ 19 dass sich die Verhältnisse in den letzten sechs Jahren wesentlich geändert hätten, so seien die Wohnungsproblematik und die Baukosten in der B._____ ein grosses und wichtiges Thema (act. A.1 Rz. 18. ff.). In der Replik präzisiert die Beschwerdeführerin, dass es nicht um das Anliegen gehe, in der Gesetzgebung eine gewisse Rechtsbeständigkeit zu pflegen, sondern darum, das Privatinteresse des Bauherrn, sein Projekt nach zehn bis zwölf Jahren zu realisieren, mit dem öffentlichen Interesse abzuwägen und den seit 2018 eingetretenen erheblichen Veränderungen der massgeblichen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Diese Abwägung der Interessen sei beim Entscheid über die Fristverlängerung unterblieben. Die Beschwerdeführerin verweist u.a. auf die zeitliche Komponente, die Gästebedürfnisse, welche sich seit 2018 geändert haben, die bundesrechtliche Verpflichtung zur Siedlungsentwicklung nach innen, die Initiative K._____ und auch die wirtschaftliche Komponente, die Rentabilität des geplanten Hotelbetriebes, welche die Beschwerdegegnerin nicht berücksichtigt habe (act. A.5 Rz. 5.2 ff.). Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin noch vor, dass gemäss Baurechtsvertrag zwischen der Bürgergemeinde D._____ und der Beschwerdegegnerin 2 diese innert 12 Monaten nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung hätte mit dem Bau beginnen müssen (act. A.5 Rz. 6).

E. 15

/ 19 gekommen sei, weshalb den beiden Bauherrschaften ohne Verlängerung für den Baubeginn praktisch keine Zeit mehr zur Verfügung stehen würde. Zudem müsse die B._____ noch den Baukredit einholen, was einige Monate in Anspruch nehme. Zu den Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend veränderte Verhältnisse brachte sie vor, sowohl das Bundesgericht wie auch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) – letzteres mit Vernehmlassung vom 6. September 2021 – hätten den Bauvorhaben attestiert, dass sie in Einklang mit den einschlägigen Vorgaben des Umweltrechts stehen würden. Das Hotelprojekt halte aber auch die mittlerweile strengeren Vorgaben der Energiegesetzgebung ein. Andere gesetzliche Veränderungen seien nicht erkennbar. Der über Jahren erstrittenen Baubewilligung jetzt die nachgesuchten Verlängerungen abzuschlagen, liesse sich unter keinem Titel rechtfertigen und wäre unverhältnismässig, zumal sich die Bauherrschaften während des ganzen Prozederes nichts hätten zu Schulden kommen lassen (act. B.1 Rz. 38 ff.). 6.6.1. Vorliegend ist in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen festzustellen, dass sich – soweit ersichtlich – die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse und/oder die baurechtlichen Bestimmungen in der Zeitspanne zwischen dem 3. Juli 2018, als der Baubewilligungs- und der Einspracheentscheid ergingen, und dem Zeitpunkt, in dem das Verlängerungsgesuch der Beschwerdegegnerin 2 am 25. Mai 2023 bzw. der Antrag der Beschwerdegegnerin 1 vom 6. Juni 2023 eingereicht wurden, nicht wesentlich verändert haben. Das Bundesgericht hat sich im Entscheid 1C_470/2018 vom 4. März 2019 betreffend die Ungültigkeit der Initiative K._____ detailliert mit den veränderten Verhältnissen in der B._____ unter Berücksichtigung des Bauprojektes der

Beschwerdegegnerin 2 auseinandergesetzt (E. 5). Es ist zum Ergebnis gekommen, dass nicht auf eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG (SR 700) geschlossen werden könne. Auf diese Erwägungen kann verwiesen werden (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 3.4). 6.6.2. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin haben die Beschwerdegegnerin 2 am 23. Mai 2025 ein begründetes Gesuch und das Bausekretariat der Beschwerdegegnerin 1 am 6. Juni 2023 einen begründeten Direktantrag beim Gemeindevorstand eingereicht (act. C.1). Die beiden Gesuche wurden vom 10. bis 30. Juni 2023 öffentlich aufgelegt (act. C.1). Die dargelegten Gründe für die Verlängerung der Frist sind nachvollziehbar. So beriefen sich beide Gesuchsteller darauf, dass gemäss Auflage in der Baubewilligung vor Baubeginn die Erschliessung rechtlich sichergestellt werden müsse. Nachdem eine Einigung

E. 16

/ 19 mit den Eigentümern der betroffenen Liegenschaft gescheitert sei, müsse das Enteignungsverfahren durchgeführt werden, was eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen werde. Die Baubewilligung sei somit bis Vorliegen der Baufreigabe nicht vollstreckbar. 6.6.3. Die Baufreigabe ist gemäss Baubewilligung vom 3. Juli 2018 an diverse Auflagen gebunden (vgl. act. D.5, insbesondere Ziff. II. b. 1 betreffend vorgesehene Zufahrts- und Parkierungsanlagen). In Ziff. II. d wurde verfügt, dass die Baufreigabe mit separater Verfügung erfolge, sobald der Nachweis erbracht sei, dass sämtliche vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen erfüllt worden seien (act. D.5). Ausweislich der Akten wurden seitens der Bauherrschaft nach Erlass des Bundesgerichtsurteils vom 25. Juli 2022 und damit nach Rechtskraft der Baubewilligung Vergleichsgespräche mit den durch das vorgesehene Zufahrtsrecht belasteten Miteigentümern der Parzelle Z.5. _____ geführt. Da sich offenbar schnell abzeichnete, dass diese Verhandlungen länger dauern würden, wurde das Verlängerungsgesuch vorausschauend bereits knapp ein Jahr nach dem bundesgerichtlichen Urteil eingereicht. Eine Einigung konnte erst am 13. Februar 2024 erzielt und grundbuchlich vollzogen werden. Ohne diese Einigung konnte die Baufreigabe nicht beantragt bzw. erteilt werden, die Gründe für die Verlängerung der Baubeginnfrist hängen somit zwingend mit dem Bau an sich zusammen. Dass dann bis zum Ablauf der zweijährigen Frist am 22. Juli 2024 nicht mit dem Bau hat begonnen werden können, erscheint realistisch und nachvollziehbar. Nach Auffassung des Obergerichts ist die Beschwerdegegnerin 1 deshalb nicht in Willkür verfallen, wenn sie das Verlängerungsgesuch, mit allen notwendigen Angaben, inkl. Sachverhalt unter Bezugnahme auf das ursprüngliche Baugesuch, und näherer Begründung zur konkreten Fristverlängerung bewilligte. Darüber hinaus sind auch keine anderweitigen öffentlichen oder privaten Interessen ersichtlich, welche den Interessen der Beschwerdegegnerinnen an der Verlängerung der Frist zum Baubeginn entgegenstünden.

E. 17

April 2018 E.5.2 m.w.H.). Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 2 somit eine aussergerichtliche Entschädigung von insgesamt

E. 18

/ 19 CHF 3'139.85 (= 11.75 h à CHF 240.00, zzgl. 3 % Kleinspesenpauschale und

E. 19

/ 19 Es wird erkannt:

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