

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00431 vom 28. September 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-09-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00431

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00431 du 28 septembre 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00431 del 28 settembre 2011

Regeste

Baubewilligung | Wiederherstellung der Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG. Voraussetzungen (§ 12 Abs. 2 VRG; E. 4.1). Vorliegen eines subjektiven Wiederherstellungsgrunds: Aufgrund der grossen körperlichen und seelischen Belastung durch die Betreuung und Pflege ihres schwerkranken Ehegatten bis zu dessen Tod und nach dessen Hinschied durch die damit zusammenhängenden Vorkehrungen für die Bestattung des Verstorbenen ist davon auszugehen, dass es der Beschwerdeführerin während dieser Zeit nicht möglich war, die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen (E. 4.3). Es stellt sich jedoch die Frage, in welchem Zeitpunkt dieser Wiederherstellungsgrund weggefallen ist. Selbst wenn der Beschwerdeführerin zugebilligt würde, dass sie während 10 Tagen nach dem Tod ihres Ehegatten nicht in der Lage gewesen sei, den Anzeiger des Bezirks Affoltern zu konsultieren, wäre das Gesuch um Wiederherstellung der Frist verspätet erfolgt (E. 4.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2011.00431 Urteil der 1. Kammer vom 28. September 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtsschreiberin Nicole Tschirky. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Konsortium C, bestehend aus:

E. 1.1

D,

E. 1.2

E,

E. 2

F,

E. 3

G GmbH, alle vertreten durch RA H,

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin begründete ihr Fristwiederherstellungsgesuch vom 17. Januar 2011 mit dem Tod ihres Ehemannes am 20. November 2010. Seit einigen Jahren hätten sie und ihr verstorbener Ehemann nicht mehr in Wettswil am Albis, sondern in L gewohnt. Das Wohnhaus in Wettswil werde seit dem Auszug zweimal pro Woche durch eine in Wettswil

lebende Frau gelüftet. Diese leere auch den Briefkasten und sende die Post nach. Die Nachbarin sei aber nicht als Hilfsperson anzusehen und habe auch nicht die Bauausschreibungen verfolgen müssen. Am 12. Dezember 2010 habe die Nachbarin der Rekurrentin mitgeteilt, dass ein Bauvorhaben ausgesteckt sei. Vorher sei Erstere immer nachts das Haus lüften gegangen und habe die Profilstangen nicht sehen können. Wegen der seelischen und körperlichen Belastung durch die Pflege und den Tod ihres Ehemannes am 20. November 2010 sowie der Beerdigung am 25. November 2010 sei es nachvollziehbar, dass sie sich nicht um die Liegenschaft in Wettswil und um ein mögliches Bauvorhaben gekümmert habe. Auch sei einleuchtend, dass sie nicht die amtlichen Publikationen im Affolter Anzeiger, welche sie eigens abonniert hätten, um die amtlichen Publikationen zu verfolgen, gelesen habe.

E. 3.2

Das Baurekursgericht hat eine Wiederherstellung der versäumten Frist im Wesentlichen mit folgender Begründung abgelehnt: Zunächst sei festzuhalten, dass die Rekurrentin vom Bauvorhaben Kenntnis gehabt haben müsse. Die Bauherrschaft habe das Bauvorhaben den Nachbarn persönlich vorstellen wollen und aus diesem Grund am 29. Oktober 2010 eine an die Nachbarn gerichtete Einladung zu einer Informationsveranstaltung am 4. November 2010 verteilt. Damit hätte die Rekurrentin Kenntnis vom Bauvorhaben haben müssen, denn die Nachbarin leere den Briefkasten regelmässig und sende die Post der Rekurrentin nach. Daran ändere die Bestreitung der Rekurrentin, von dieser Einladung Kenntnis zu haben, nichts. Auch wenn die Rekurrentin in der Folge der schweren Krankheit und des Todes ihres Gatten am 20. November 2010 nicht in der Lage gewesen sein sollte, das Amtsblatt auf die Publikation des Bauvorhabens zu überprüfen, müsse ihr angelastet werden, dass sie vom Bauvorhaben hätte wissen müssen, jedoch keine entsprechenden Massnahmen zur Überprüfung der Publikation getroffen habe, was als grobe Nachlässigkeit zu betrachten sei. Selbst wenn davon ausgegangen werde, dass die Rekurrentin nicht vom Flugblatt Kenntnis genommen habe, seien die Voraussetzungen für eine Fristwiederherstellung nicht gegeben. Die Rekurrentin und ihr verstorbener Ehemann hätten zur Sicherung ihres Anspruchs bereits mit ihrem Wegzug von Wettswil das Notwendige vorkehren müssen. Die Aussteckung zeige den benachbarten Grundeigentümern an, dass auf einem Baugrundstück ein Bauvorhaben geplant sei. Ein Grundeigentümer müsse daher sicherstellen, dass er Kenntnis von einem Bauvorhaben in der Umgebung seines Grundstückes erhalte. Die Lektüre des entsprechenden Publikationsorgans könne ein Mittel dazu sein. Ein besser geeignetes Mittel sei die Bestellung eines ortsansässigen Vertreters, der die Information über das Bauvorhaben sicherstelle. Die Rekurrentin und ihr verstorbener Ehemann hätten seit ihrem Wegzug aus Wettswil anerkanntermassen über keine solche Vertretung verfügt, was ebenso als Nachlässigkeit taxiert werden müsse. Daran vermöge nichts zu ändern, dass die Rekurrentin seit Dezember 2010 wöchentlich zweimal zu ihrer Liegenschaft fahre. Ohne Bedeutung seien demnach in diesem Zusammenhang die schwere Krankheit und der Todesfall des Ehemannes der Rekurrentin. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die Frist auch ohne die Krankheit und den Todesfall verpasst worden wäre. Von der Rekurrentin hätte erwartet werden dürfen, dass sie spätestens dann, als sie und ihr Ehemann aufgrund dessen Krankheit nicht mehr in der Lage waren, eine allfällige Frist nach § 315 PBG selber zu wahren, eine entsprechende Hilfskraft beigezogen hätten. Auch diese Unterlassung sei als grobe Nachlässigkeit zu beurteilen.

E. 3.3

Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht entgegen, es treffe sie kein Verschulden, dass sie nach der Abreise von Wettswil keinen lokalen Vertreter bestellt habe. Auch nach dem Wegzug von Wettswil habe sie, anfänglich zusammen mit ihrem Mann, die Liegenschaft I-Weg 03 in Wettswil regelmässig persönlich aufgesucht. Erst als sich Anfang Oktober 2010 der Gesundheitszustand ihres Mannes so verschlimmert habe, dass die vollzeitliche Anwesenheit der Beschwerdeführerin beim Gatten erforderlich gewesen sei, habe sie die Besuche in Wettswil einstellen müssen. Während dieser Zeit habe sie sich darauf beschränkt, die amtlichen Publikationsorgane im Anzeiger des Bezirks Affoltern zu verfolgen. Dass ihr Ehegatte in dieser Situation nicht einen Vertreter in Wettswil bestellt habe, könne ihm in Anbetracht des nahenden Todes nicht als Verschulden angelastet werden. Sie selbst sei bis zum Todeseintritt lediglich Hilfsperson gewesen und habe überdurchschnittlichen Sorgfaltsanforderungen genügt, indem sie den Anzeiger des Bezirkes Affoltern abonniert gehalten und dort die amtlichen Publikationen verfolgt habe. Dies sei ungleich zuverlässiger und vollständiger als die blosser Bestellung eines Vertreters zur Überwachung allfälliger Bauaussteckungen. Die Vorinstanz lege ihr zur Last, sie respektive ihr Ehemann hätten vom Bauvorhaben wegen der persönlichen Einladung durch die Bauherrschaft zu einer Information Kenntnis haben müssen. Von diesem Flugblatt habe sie jedoch erstmals durch die Rekursantwort erfahren. Die Beschwerdeführerin führt weiter aus, es treffe sie keine grobe Nachlässigkeit dadurch, dass sie vor dem Ableben ihres Ehemannes nicht im Hinblick auf ein mögliches Bauvorhaben einen Vertreter ernannt habe. Adressat der mit der Publikation vom 12. November 2010 ausgelösten Frist sei damals noch der damalige Eigentümer, ihr Ehemann J, gewesen. Schon aus diesem Grund sei es verfehlt, der Beschwerdeführerin für den Zeitraum bis zu dessen Tod vermeintliche Versäumnisse anzulasten. Der Tod habe J während des Fristenlaufs getroffen. Nach § 71 VRG in Verbindung mit § 189 Abs. 2 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976 (GVG) hätte die gesetzliche Frist von § 315 PBG erstreckt werden können und müssen. Der Gesetzgeber schliesse die Annahme eines Verschuldens aus, wenn die Partei wegen eigenen oder wegen Ablebens des Vertreters die Frist nicht wahrnehmen könne.

E. 4

Gemeinderat Wettswil a.A., Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Wettswil am Albis machte mit Publikation vom 12. November 2010 das Baugesuch des Konsortiums C für den Neubau von zwei Dreifamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am I-Weg 02 in Wettswil am Albis öffentlich bekannt und legte die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen, d. h. bis 2. Dezember 2010, öffentlich auf. Mit Beschluss vom 13. Dezember 2010 erteilte hiernach der Gemeinderat dem Konsortium C die baurechtliche Bewilligung für deren Bauvorhaben. Mit Eingabe vom 15. Dezember 2010 an den Gemeinderat Wettswil am Albis stellte A, Eigentümerin der Liegenschaft I-Weg 03, Wettswil, das Gesuch, es sei ihr die Frist gemäss § 315 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Anforderung des baurechtlichen Entscheids für das Bauvorhaben des Konsortiums C wiederherzustellen. Der Gemeinderat stellte der Gesuchstellerin hierauf am 20. Dezember 2010 den baurechtlichen Entscheid vom 13. Dezember 2010 zu. II. Gegen den baurechtlichen Entscheid vom 13. Dezember 2010 erhob A am 17. Januar 2011 Rekurs an das Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der erteilten Baubewilligung. Gleichzeitig stellte sie den Antrag, es sei ihr die Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG zur Anforderung des baurechtlichen Entscheids (Publikation vom 12. November 2010) wiederherzustellen. Das Baurekursgericht wies mit Entscheid vom

31. Mai 2011 das Gesuch um Wiederherstellung der Frist gemäss § 315 PBG ab und trat auf den Rekurs nicht ein. III. Mit Beschwerde vom 4. Juli 2011 beantragte A dem Verwaltungsgericht, den angefochtenen Rekursentscheid aufzuheben, ihr die Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG zur Anforderung des baurechtlichen Entscheids wiederherzustellen und das Verfahren zur Behandlung des Rekurses an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht, der Gemeinderat Wettswil am Albis und das Konsortium C beantragten Abweisung der Beschwerde. Letzteres schloss zudem auf Zusprechung einer Parteientschädigung. Mit Eingabe vom 25. August 2011 nahm die Beschwerdeführerin zu den Beschwerdeantworten Stellung. Diese wurde der Beschwerdegegnerschaft am 14. September 2011 zur freigestellten Stellungnahme zugestellt, auf welche das Konsortium C am 16. September 2011 verzichtete. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Baurekursgerichts vom 31. Mai 2011 zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Gemäss § 314 PBG macht die örtliche Baubehörde ein Bauvorhaben nach der Vorprüfung öffentlich bekannt (Abs. 1) und legt die Gesuchsunterlagen gleichzeitig mit der Bekanntmachung während 20 Tagen öffentlich auf (Abs. 4). Zudem sind Bauvorhaben mindestens während der ganzen Auflagefrist auszustecken (§ 311 Abs. 2 PBG). Wer Ansprüche aus diesem Gesetz wahrnehmen will, hat nach § 315 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat laut § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt. Im Streit liegt vorliegend die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung von zwei Dreifamilienhäusern auf dem nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil am Albis der Wohnzone W1 zugeteilten Grundstück Kat.-Nr. 01 am I-Weg 02 in Wettswil am Albis. Das Bauvorhaben wurde am 12. November 2010 öffentlich bekannt gemacht; die 20-tägige öffentliche Auflage der Gesuchsunterlagen dauerte mithin bis am 2. Dezember 2010. Die Beschwerdeführerin, Eigentümerin der Liegenschaft I-Weg 03, hat sich nach eigenen Angaben erst am 13. Dezember 2010 beim Bauamt der Gemeinde Wettswil am Albis über das ausgesteckte Bauvorhaben erkundigt und am 15. Dezember 2010 um Wiederherstellung der Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG nachgesucht, worauf ihr am 20. Dezember 2010 der baurechtliche Entscheid zugestellt wurde. Sie hat damit den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig, d. h. innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung, verlangt. Sofern der Beschwerdeführerin die Frist für das Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids nicht wiederherzustellen ist, hat sie entsprechend § 316 Abs. 1 PBG ihr Rekursrecht verwirkt. 3.

E. 4.1

Nach § 12 Abs. 2 VRG kann eine Frist wiederhergestellt werden, wenn dem Säumigen keine grobe Nachlässigkeit zur Last fällt und er das Gesuch um Wiederherstellung innert zehn Tagen nach Wegfall des Grunds, der die Einhaltung der Frist verhindert hat, einreicht. Die Fristwiederherstellung ist allgemein dann möglich, wenn eine Partei ordnungsgemäss Prozess führt und die Säumnis auf ein Ereignis zurückzuführen ist, das ihr nicht als Nachlässigkeit zugerechnet werden darf (RB 1964 Nr. 6, 1986 Nr. 3). Fristwiederherstellung ist auch im Fall leichter Nachlässigkeit möglich, d. h. wenn lediglich das nicht beachtet wurde, was ein sorgfältiger Mensch unter den gleichen Umständen

ebenfalls nicht beachten würde (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 12 N. 14, auch zum Folgenden). Hat der Säumige dagegen eine Sorgfaltspflicht verletzt, deren Beachtung unter den gegebenen Umständen auch dem durchschnittlich Sorgfältigen zuzumuten ist, handelt er grob nachlässig im Sinn von § 12 Abs. 2 VRG. Bei der Beurteilung, ob Gründe für eine Fristwiederherstellung vorliegen, ist im Interesse eines geordneten Rechtsgangs, der Verfahrensdisziplin und der Rechtssicherheit ein strenger Massstab anzulegen (Kölz/Bosshart/ Röhl, § 12 N. 15). Gründe, die eine Wiederherstellung rechtfertigen, können sowohl auf objektiven, vom Willen des Betroffenen unabhängigen als auch auf subjektiven psychischen Umständen beruhen. Als Hinderungsgründe kommen somit auch die ernstliche Erkrankung des Verfügungsadressaten oder ein Unglücks- oder Todesfall in dessen Familie in Betracht (vgl. dazu auch Entscheid des Verwaltungsgerichts Aargau, 21. Februar 2005, in: AGVE 2005 S. 332 f.). In diesen Fällen kommt es entscheidend darauf an, wie sich der geltend gemachte Hinderungsgrund im konkreten Fall auswirkt. Dabei können verschiedene Kriterien eine Rolle spielen, insbesondere die Vorausssehbarkeit des Hinderungsgrunds, die verbleibende Zeitspanne zur Einhaltung der Frist sowie der Umstand, ob eine Person anwaltlich vertreten ist.

E. 4.2

Die Einreichung eines Baugesuchs für ein Bauvorhaben wird im Kanton Zürich den Anstössern des Baugrundstücks nicht von Amtes wegen mitgeteilt (anders z. B. im Kanton Thurgau [§ 89 Abs. 3 des thurgauischen Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995] und St. Gallen [Art. 82 Abs. 1 des st.-gallischen Baugesetzes vom 6. Juni 1972]). Das Bauvorhaben wird gemäss § 314 PBG in Verbindung mit § 6 Abs. 1 PBG vielmehr durch die Aussteckung und Publikation im kantonalen Amtsblatt sowie in den üblichen Publikationsorganen der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht. Es gehört daher zu den elementaren Sorgfaltspflichten eines nicht ortsansässigen Anstössers, die erforderlichen Massnahmen zu treffen, damit er von einem Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück – aber auch von planungsrechtlichen Erlassen, welche das eigene oder das Nachbargrundstück betreffen können – Kenntnis erhält, um seine Verfahrensrechte zu wahren. Dies kann, wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, durch regelmässige Konsultation der betreffenden amtlichen Publikationsorgane und/oder Bestellung eines ortsansässigen Vertreters erfolgen, welcher die Information über Bauvorhaben sicherstellt. Dabei ist die regelmässige Konsultation des betreffenden amtlichen Publikationsorgans durch den Anstösser oder eine beauftragte Drittperson auf jeden Fall unerlässlich, denn die öffentlichen Bekanntmachungen umfassen auch baurechtsrelevante Informationen von Bauvorhaben, die nicht ausgesteckt werden können (z. B. Umbauten ohne äusserliche Veränderungen) oder planungsrechtliche Anordnungen, die nicht ausgesteckt werden müssen (z. B. gewisse Änderungen der Nutzungsplanung). Insbesondere müssen beim Erlass von Gestaltungsplänen und Baulinien, die solchen Planungsmassnahmen zugrunde liegenden Überbauungsvorstellungen nicht ausgesteckt werden. Die Beschwerdeführerin ist der ihr diesbezüglich obliegenden Sorgfaltspflicht dadurch nachgekommen, dass sie (und ihr verstorbener Ehegatte) den Anzeiger des Bezirks Affoltern abonniert haben, um so die amtlichen Publikationen für die Gemeinde Wettswil zu verfolgen (Beschwerdeschrift Rz. 11). Die regelmässigen Besuche der Beschwerdeführerin in Wettswil, welche offensichtlich der Zustandskontrolle des Hauses dienten, wurden Anfang Oktober 2010 eingestellt, als sich der Gesundheitszustand des Ehegatten verschlechterte. Während dieser Zeit beschränkte sich die Beschwerdeführerin gemäss ihren Ausführungen in der

Beschwerdeschrift (Rz. 8.2) darauf, die amtlichen Publikationen im Anzeiger des Bezirks Affoltern zu verfolgen.

E. 4.3

Das Bauvorhaben wurde am 12. November 2010 öffentlich publiziert. Die 20-tägige öffentliche Auflage der Gesuchsunterlagen und damit die Frist, innert welcher gemäss § 315 Abs. 1 PBG der baurechtliche Entscheid hätte verlangt werden können, dauerte mithin bis am 2. Dezember 2010. Die Beschwerdeführerin hat erst am 15. Dezember um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ersucht und damit diese Frist nicht eingehalten. Deshalb ist zu prüfen, ob ein Grund vorliegt, welcher die Wiederherstellung der Frist zu rechtfertigen vermag. Die Beschwerdeführerin hat ihren schwerkranken Ehegatten bis zu dessen Tod am 20. November 2010 gepflegt und betreut. Aufgrund der grossen körperlichen und seelischen Belastung durch die Betreuung und Pflege ihres schwerkranken Ehegatten und nach dessen Hinschied durch die damit zusammenhängenden Vorkehrungen für die Bestattung des Verstorbenen am 25. November 2010 ist davon auszugehen, dass es der Beschwerdeführerin während dieser Zeit nicht möglich war, die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen. Für diese Zeit ist der Beschwerdeführerin somit keine Sorgfaltspflichtverletzung im Sinn von § 12 Abs. 2 VRG vorzuwerfen.

E. 4.4

Es stellt sich jedoch die Frage, in welchem Zeitpunkt dieser Wiederherstellungsgrund weggefallen ist. Das Bundesgericht hat es in einem Entscheid vom 5. November 1988 (Semjud 110/1988, S. 97 ff., E. 1c) weder als willkürlich noch als überspizten Formalismus erachtet, einem Anwalt eine Fristwiederherstellung zu versagen, dessen Bruder einen Tag vor dem Ablauf der Frist unter "besonders tragischen Umständen" verstarb und welcher die Eingabe (erst) sieben Tage später einreichte. Nach Auffassung des zuständigen Genfer Gerichts war die subjektive Unmöglichkeit drei bis vier Tage nach dem Todesfall dahingefallen und hätte die entsprechende Eingabe spätestens dann erfolgen müssen. Eine ebenso strenge Praxis erscheint im vorliegenden Fall, da es um den Tod des Ehegatten einer nicht anwaltlich vertretenen, ihrerseits hochbetagten Person geht, nicht angezeigt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nach § 12 Abs. 2 VRG eine Fristwiederherstellung auch im Fall leichter Nachlässigkeit möglich ist und die Beschwerdeführerin erst mit dem Tod ihres Ehegatten Eigentümerin der Liegenschaft am I-Weg 03 geworden ist. Selbst wenn der Beschwerdeführerin jedoch zugebilligt würde, dass sie während 10 Tagen nach dem Tod ihres Ehegatten nicht in der Lage gewesen sei, den Anzeiger des Bezirks Affoltern zu konsultieren, wäre der subjektive Hinderungsgrund am 30. November 2011 weggefallen. Das Gesuch um Wiederherstellung der Frist wäre somit dennoch verspätet erfolgt, hätte dieses doch spätestens am 10. Dezember 2010 eingereicht werden müssen. Um Wiederherstellung der Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG hat die Beschwerdeführerin jedoch erst am 15. Dezember 2010 nachgesucht und damit die Frist von 10 Tagen seit Wegfallens des Wiederherstellungsgrunds jedenfalls nicht eingehalten. Diese Nachlässigkeit ist ihr vorzuwerfen, hätte es doch nur wenig Zeit beansprucht, den Anzeiger des Bezirks Affoltern, welchen sie eigens abonniert hatte, um die amtlichen Publikationen für die Gemeinde Wettswil zu verfolgen, zu konsultieren und die noch nicht gesichteten Exemplare nachträglich zu prüfen. Unter Berücksichtigung des im Zusammenhang mit der Fristwiederherstellung anzuwendenden strengen Massstabs ist die Sorgfaltspflichtverletzung der Beschwerdeführerin nicht als leichter Fall gemäss § 12 Abs. 2 VRG zu qualifizieren. Es ist davon auszugehen, dass eine durchschnittlich

sorgfältige Person, welche auswärts wohnt und das übliche Publikationsorgan der Gemeinde abonniert hat, um diese Publikationen zu verfolgen und so von den öffentlichen Publikationen Kenntnis zu erhalten, diese – nur kurze Zeit in Anspruch nehmende – Konsultationen auch unter den hier gegebenen schwierigen Umständen innerhalb der Wiederherstellungsfrist von 10 Tagen vornehmen würde. Im Ergebnis hat das Baurekursgericht das Gesuch um Wiederherstellung der Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG somit zu Recht abgewiesen und ist folgerichtig auf den Rekurs nicht eingetreten, da die damalige Rekurrentin bzw. heutige Beschwerdeführerin gemäss § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt hatte.

E. 5

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche der Beschwerdegegnerin zuzusprechen, da die Vielzahl und die Komplexität der im Streit stehenden Rechtsfragen den Beizug eines Rechtsbeistands rechtfertigten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen ist eine solche von Fr. 1'200.-.

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