



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: MLaw Patrick Trütsch, Vorsitz
Dr. iur. Matthias Suter und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiberin: MLaw Jacqueline Kalt

U R T E I L vom 8. Juni 2026 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

1. A. _____

2. B. _____

Beschwerdeführer

alle vertreten durch RA lic. iur. Anja Haller, Haller Recht,
Alfred Escher Strasse 10, Postfach 1794, 8027 Zürich
gegen

1. D. _____

vertreten durch RA lic. iur. Michael Stalder, Neese Stalder Villiger
Rechtsanwälte und Notare, Baarerstrasse 78, 6300 Zug

2. Gemeinderat Baar, Rathausstrasse 2, 6340 Baar

3. Regierungsrat des Kantons Zug, Regierungsgebäude, 6301 Zug
Beschwerdegegner

betreffend

Erstreckung Geltungsdauer Baubewilligung
(Nichteintretensentscheid)

V 2024 78

A.

A.a Am 21. März 2018 erteilte der Gemeinderat Baar D. _____, Baar, die Bewilligung zum Abbruch des Gebäudes Assek Nr. C. _____ sowie zum Neubau eines Einfamilienhauses auf GS Nr. J. _____ Baar (Baugesuch Nr. E. _____). Das Grundstück befindet sich in der Zone W2a. Die Verfügung des Amts für Umweltschutz des Kantons Zug (heute: Amt für Umwelt [AFU]) vom 30. November 2017 betreffend Bauen in Grundwasserschutzzonen bildete mit den darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung des Gemeinderats Baar (BF-act. 1 lit. B.).

Das GS Nr. J. _____ liegt im Alleineigentum von D. _____. B. _____ ist Alleineigentümer des benachbarten GS Nr. I. _____. A. _____ sind Miteigentümer des nicht benachbarten GS Nr. K. _____, das in Luftlinie etwa 70 m östlich des GS Nr. J. _____ liegt (BF-act. 1 lit. A.).

A.b Am 25. April 2018 erhob F. _____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung vom 21. März 2018. F. _____ war Eigentümer des unmittelbar angrenzenden GS Nr. G. _____. Das Verfahren wurde unter der Dossiernummer V 2018 54 geführt.

Am 16. und 25. April 2018 waren in der gleichen Sache zwei weitere Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht worden (V 2018 53 bzw. V 2018 57; BF-act. 1 lit. C). Die Urteile in allen drei Verfahren erfolgten gleichzeitig.

A.c Am 23. Januar 2019 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Zug (nachfolgend: Verwaltungsgericht) an der H. _____ in Baar einen Augenschein durch. Anwesend waren neben den Vertretern des Verwaltungsgerichts der Beschwerdeführer des Verfahrens V 2018 53, F. _____. (Beschwerdeführer im Verfahren V 2018 54), damals noch ohne Rechtsvertretung, und B. _____ (Beschwerdeführer im Verfahren V 2018 57), der zwar rechtsvertreten war, jedoch noch nicht durch RA Anja Haller. Ebenfalls anwesend waren D. _____ mit seinem Rechtsvertreter und der Architektin des Bauprojekts sowie eine Vertretung der Gemeinde Baar.

Am 15. Juli 2019 und damit noch im Verlauf des verwaltungsrechtlichen Verfahrens verstarb F. _____. Die Erbengemeinschaft F. _____ trat in das Verfahren ein. Die Ver-

tretung der Erbengemeinschaft übernahm anfänglich RA Christian Berz, Zürich, später RA Anja Haller, Zürich (BF-act. 1 lit. C).

A.d Mit Urteil vom 29. Oktober 2019 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerden gegen die Baubewilligung vom 21. März 2018 ab (Verfahren: V 2018 53, V 2018 54 und V 2018 57). Dagegen erhob die Erbengemeinschaft F. _____ am 6. Dezember 2019 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, welche das Bundesgericht mit Urteil 1C_634/2019 vom 1. Juli 2020 abwies. Die Baubewilligung vom 21. März 2018 zum Abbruch des Gebäudes Assek Nr. C. _____ sowie zum Neubau eines Einfamilienhauses auf GS Nr. J. _____, Baar (Baugesuch Nr. E. _____) wurde damit rechtskräftig (BF-act. 1 lit. C.).

A.e Der Gemeinderat Baar hat an D. _____ eine weitere Baubewilligung zum Abbruch des Gebäudes Assek Nr. L. _____ sowie zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. M. _____, Baar, am 23. Juni 2020 erteilt (Baugesuch Nr. N. _____). Der Gemeinderat wies die Einsprachen von sechs Personen ab, darunter diejenige von A. _____ sowie von B. _____. Am 14. Juni 2021 wies das Verwaltungsgericht eine von A. _____ sowie von B. _____ dagegen erhobene Beschwerde ebenfalls ab (Dossiernummer V 2020 43). Sowohl A. _____ als auch B. _____ waren damals ebenfalls durch RA Anja Haller rechtsvertreten. Das Bundesgericht wiederum hiess eine dagegen erhobene Beschwerde wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gut, hob das Urteil des Verwaltungsgerichts auf und wies die Sache zur neuen Beurteilung im Sinne der Erwägungen an das Verwaltungsgericht zurück (BGer 1C_465/2021 vom 15. März 2022). Als Folge dieses Urteils nahm das Verwaltungsgericht das Verfahren unter der Dossiernummer V 2022 27 wieder auf. Daraufhin wurde ein Augenschein am 21. Juli 2022 durchgeführt; O. _____, B. _____ und RA Anja Haller waren namentlich anwesend. O. _____ sowie B. _____ verlangten mit Schreiben vom 26. August 2022 Berichtigungen des Augenscheinprotokolls und reichten eine abschliessende Stellungnahme ein (BG1-act. 7).

A.f Am 2. September 2022 ersuchte D. _____ um Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung zum Baugesuch Nr. E. _____ vom 21. März 2018 um ein Jahr. Diesem Gesuch gab die Gemeinde Baar mit Verfügung vom 29. September 2022 statt (BG1-act. 5). Am 6. Juni 2023 stellte D. _____ erneut ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung um ein weiteres Jahr, welches mit Schreiben vom 27. Juli 2023 (BG1-act. 6) wiederum bewilligt wurde.

A.g Am 8. August 2023 ersuchte RA Anja Haller, als Rechtsvertreterin von A._____ sowie B._____, gestützt auf das Öffentlichkeitsgesetz um Informationszugang. Konkret wurde um Auskunft ersucht, ob die Baubewilligung zum Baugesuch Nr. E._____ vom 21. März 2018 infolge Zeitablaufs inzwischen verfallen sei und, sofern dies nicht der Fall sei, um Zustellung der jeweiligen Anordnungen betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung durch den Gemeinderat Baar. Diesem Ersuchen kam die Gemeinde Baar am 16. August 2023 nach und stellte RA Anja Haller die Verfügungen vom 29. September 2022 sowie vom 27. Juli 2023 betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung per E-Mail zu (BF-act. 1 lit. E.).

A.h Am 24. August 2023 reichten A._____ sowie B._____, alle vertreten durch RA Anja Haller, gegen D._____ und den Gemeinderat Baar Verwaltungsbeschwerde betreffend Verlängerung der Baubewilligung vom 29. September 2022 und vom 27. Juli 2023 ein. Sie beantragten die Feststellung der Nichtigkeit der Verfügungen infolge Verwirkung der Baubewilligung Nr. E._____ vom 21. März 2018, eventualiter seien die angefochtenen Verfügungen aufzuheben. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, das erste Gesuch um Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung sei erst mit Schreiben vom 2. September 2022 gestellt worden und damit zwei bzw. nahezu drei Monate nach Ablauf der Verwirkungsfrist erfolgt. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Gesuchstellung um Verlängerung der Baubewilligung sei die Baubewilligung vom 21. März 2018, in Rechtskraft erwachsen am 1. Juli 2020, bereits verfallen gewesen. Das Gesuch sei somit offensichtlich verspätet erfolgt und hätte von der Gemeinde Baar korrekterweise abgewiesen werden müssen; ein Ermessensspielraum habe in dieser Angelegenheit nicht bestanden. Entsprechend seien die beiden angefochtenen Verfügungen nichtig; zumindest seien sie ungültig, was eventualiter zu deren Aufhebung zu führen habe (BF-act. 1 lit. F.).

A.i Mit Entscheid vom 9. Juli 2024 trat die zuständige Behörde infolge Fristablaufs auf die Verwaltungsbeschwerde nicht ein, behandelte diese jedoch als Aufsichtsbeschwerde weiter, welcher indessen keine Folge gegeben wurde (BF-act. 1).

B. Gegen den Nichteintretensentscheid vom 9. Juli 2024 erhoben A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 15. August 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (act. 1) mit folgenden Rechtsbegehren:

- "1. Es sei der angefochtene Nichteintretensentscheid des Regierungsrats Zug aufzuheben und es sei festzustellen, dass die angefochtenen Verfügungen der Einwohnergemeinde Baar zufolge Verwirkung der Baubewilligung Nr. E._____ vom 21. März 2018 nichtig sind.
2. Eventualiter sei der angefochtene Nichteintretensentscheid des Regierungsrats Zug aufzuheben und es seien die angefochtenen Verfügungen der Einwohnergemeinde Baar zufolge Verwirkung der Baubewilligung Nr. E._____ vom 21. März 2018 aufzuheben.
3. Subeventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat Zug zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Beschwerdeverfahren vor Vorinstanz und für das Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht zulasten der Beschwerdegegner."

C. Mit Verfügung vom 16. August 2024 wurden die Beschwerdeführer aufgefordert, einen Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– zu leisten (act. 2), welcher fristgerecht einging (act. 3).

D. Vernehmlassend beantragte der Regierungsrat des Kantons Zug (nachfolgend: Beschwerdegegner 3) – mehrheitlich unter Verweis auf den Nichteintretensentscheid vom 9. Juli 2024 – mit Schreiben vom 11. September 2024 die Abweisung der Beschwerde (act. 5).

Die Gemeinde Baar (nachfolgend: Beschwerdegegner 2) liess sich mit Schreiben vom 17. September 2024 vernehmen (act. 6). Auch der Beschwerdegegner 2 schloss auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

D._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) schloss in ihrer – nach mehrmaliger Fristerstreckung (act. 7 f.) – Vernehmlassung vom 12. November 2024 ebenfalls auf Nichteintreten, eventualiter Abweisung (act. 9).

E. Die Replik der Beschwerdeführer folgte – nach ebenfalls mehrmaliger Fristerstreckung (act. 11 f.) – am 17. Januar 2025 (act. 13).

F. Mit Schreiben vom 23. Januar 2025 verzichtete der Beschwerdegegner 2 auf eine Duplik (act. 15). Die Duplik des Beschwerdegegners 3 datiert vom 29. Januar 2025; die der Beschwerdegegnerin 1 vom 3. März 2025 (act. 18).

G. Mit Schreiben vom 17. Juli 2025 informierte der Beschwerdegegner 2 das Gericht darüber, dass die Beschwerdeführer ein drittes Gesuch um Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung zum Baugesuch Nr. E. _____ vom 21. März 2018 um ein Jahr eingereicht hätten, welches seither pendent sei. Gleichzeitig ersuchte er das Gericht, im Rahmen des Urteils zu klären, welche Auswirkungen die aufschiebende Wirkung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde auf die Gültigkeit der Baubewilligung und deren Verlängerungen habe (act. 20).

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 162.1) ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerdeführer sind Adressaten des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses. Sie sind davon besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Ihre Beschwerdeberechtigung ist daher gestützt auf § 62 VRG zu bejahen. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht, weshalb sie zu prüfen ist. Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als Rechtsverletzung gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung (§ 63 Abs. 1 VRG). Überdies kann jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhaltes angefochten werden (§ 63 Abs. 2 VRG). Die Handhabung des Ermessens unterliegt der gerichtlichen Beurteilung nicht (vgl. § 63 Abs. 3 VRG).

1.3 Gestützt auf § 18 VRG wendet die Behörde (bzw. das Gericht) das Recht von Amtes wegen an. Die Entscheidbehörde ist an die Rechtsauffassung bzw. -behauptungen der

Verfahrensbeteiligten bzw. einer allfälligen Vorinstanz nicht gebunden. Die Entscheidungsinstanz kann ein Rechtsmittel auch aus anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (sogenannte "Motivsubstitution"; BGE 148 V 366 E. 3.1; BGer 9C_107/2025 vom 26. Januar 2026 E. 1.2).

2. Der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Beschwerdeinstanz wird durch den Anfechtungsgegenstand abgegrenzt. Es kann nur das Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein, was auch Gegenstand des zugrunde liegenden Entscheids war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein müssen (vgl. BGE 144 I 11 E. 4.3; 131 V 164 E. 2.1).

Wehrt sich ein Betroffener also gegen einen Nichteintretensentscheid, hat die Rechtsmittelinstanz lediglich zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht auf das Begehren nicht eingetreten ist. Bestätigt sie den Entscheid, ist die Beschwerde abzuweisen. Gelangt sie hingegen zur Auffassung, dass die Vorinstanz zu Unrecht einen Nichteintretensentscheid gefällt hat, ist die Beschwerde gutzuheissen und die Angelegenheit zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. VGer ZG V 2025 72 vom 10. Dezember 2025 E. 2.2; Martin Bertschi, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N 58). Dagegen hat sich das Gericht mit materiellen Anträgen nicht zu befassen (vgl. dazu auch BGE 132 V 74 E. 1.1 mit Hinweis).

3. Gemäss § 44 des zugerischen Bau- und Planungsgesetzes (PBG; BGS 721.11) bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will. Das Baugesuch ist öffentlich aufzulegen. Es wird am ersten Tag und ein weiteres Mal während der Auflage im Amtsblatt publiziert (§ 45 Abs. 1 PBG). Wer vom Baugesuch besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens hat, ist zur Baueinsprache berechtigt (§ 45 Abs. 2 PBG). Schliesslich entfällt die Baubewilligung, wenn nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit dem Bau begonnen wird. Auf schriftliches Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist höchstens dreimal um jeweils ein Jahr verlängern (§ 46a PBG).

4. Vorab ist der Einwand der Beschwerdeführer zu behandeln, wonach die Verfügungen betreffend die Verlängerung der Baubewilligung vom 29. September 2022 sowie vom 27. Juli 2023 nichtig seien. Die Baubewilligung vom 21. März 2018 erwuchs mit Urteil des Bundesgerichts 1C_634/2019 vom 1. Juli 2020 in Rechtskraft (lit. A.d vorstehend).

Das erste Verlängerungsgesuch wurde am 2. September 2022 und damit nicht mehr innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer der Baubewilligung gestellt (lit. A.f. vorstehend). Der Nichtigkeitsfrage kommt entscheidende Bedeutung zu: Wären die Verlängerungsverfügungen nichtig, wäre die Baubewilligung vom 21. März 2018 mit Ablauf ihrer ursprünglichen Geltungsdauer dahingefallen.

4.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, es existiere – soweit ersichtlich – kein höchstrichterliches Urteil zur strittigen Rechtsfrage im vorliegenden baurechtlichen Kontext. Bei der Frist von § 46a PBG handle es sich, auch nach der Rechtsauffassung der Vorinstanz, um eine Verwirkungsfrist. Dies bedeute, dass eine Baubewilligung eine Bestandeskraft von zwei Jahren habe und nach Ablauf dieser Frist verfalle, sofern die Bauherrschaft nicht rechtzeitig ein Verlängerungsgesuch gestellt habe. Vorliegend sei daher von einem besonders schwerwiegenden inhaltlichen Mangel im Sinne der Evidenztheorie auszugehen. Die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 1 habe es unterlassen, fristgerecht ein Verlängerungsgesuch einzureichen, die Baubewilligung sei folglich verfallen. Gleichwohl habe das Bauamt der Einwohnergemeinde Baar dieses Vorgehen geschützt und die Verlängerung gewährt, obwohl allen Beteiligten klar gewesen sein müsse, dass § 46a PBG eine Verwirkungsfrist enthalte. So werde dies – mit Ausnahme des Kantons Bern – in sämtlichen deutschschweizerischen Kantonen gehandhabt, namentlich auch im Kanton Zürich, wo der die Verfügungen unterzeichnende Abteilungsleiter des Bauamts Baar zuvor während vieler Jahre in derselben Funktion tätig gewesen sei. Es handle sich daher nicht um einen blossen, bedauerlichen Fristenfehler, sondern um ein effektiv schwerwiegendes Versäumnis der Beschwerdegegnerin 1 (act. 1 Ziff. 42 ff.).

4.2

4.2.1 Der Regierungsrat verwies in seiner Stellungnahme vom 11. September 2024 vollumfänglich auf den vorinstanzlichen Entscheid, in welchem unter Hinweis auf die Rechtsprechung in aller Kürze festgehalten worden sei, dass die Tragweite des vorliegend in Frage stehenden Fristenfehlers keinen Nichtigkeitsgrund darstelle und von einer blossen Anfechtbarkeit auszugehen sei (act. 5 S. 5; BF-act. 1 E. 7).

4.2.2 Der Gemeinderat Baar macht in seiner Stellungnahme vom 17. September 2024 geltend, der vorinstanzliche Entscheid halte fest, dass sich weder das Gesetz noch die Materialien oder die kantonale Rechtsprechung zur Rechtsnatur der in § 46a PBG verankerten Fristen äusserten. Die Vorinstanz gehe gestützt auf Sinn und Zweck der Bestimmung davon aus, dass es sich um eine Verwirkungsfrist handle. Weiter hielt der Be-

schwerdegegner 2 fest, dass entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer nach wie vor nicht eindeutig geklärt sei, ob § 46a PBG eine Verwirkungsfrist enthalte. Die Gültigkeit einer Baubewilligung sei grundsätzlich zeitlich beschränkt, damit nicht auf Vorrat um Baubewilligungen nachgesucht werden könne. Solange sich jedoch weder die rechtlichen noch die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert hätten, bestehe in der Regel kein Grund, die Verwirklichung eines einmal bewilligten Bauvorhabens von einer neuen Baubewilligung abhängig zu machen. Es käme einem verwaltungsmässigen Leerlauf gleich, bei unveränderter tatsächlicher und rechtlicher Lage ein neues Baubewilligungsverfahren einzuleiten, das mit grösster Wahrscheinlichkeit wieder zu einer Baubewilligung führen würde, nur weil kurz nach Ablauf der Geltungsdauer um eine Verlängerung ersucht worden sei. Auch andere Kantone, namentlich Bern und St. Gallen, liessen ein Gesuch um Fristerstreckung nach Ablauf der Geltungsdauer zu. Hätte im vorliegenden Fall das Verlängerungsgesuch wider Erwarten vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt werden müssen, könne jedenfalls von einem Nichtigkeitsgrund keine Rede sein, die Rügen der Beschwerdeführer seien unbegründet (act. 6 S. 2 f.).

4.2.3 In ihrer Stellungnahme vom 12. November 2024 hielt schliesslich auch die Beschwerdegegnerin 1 zunächst fest, dass die Vorinstanz zutreffend festgehalten habe, dass sich das Gesetz zur Rechtsnatur der in § 46a PBG verankerten Fristen nicht äussere und sich auch den übrigen Materialien hierzu keine Hinweise entnehmen liessen. Entsprechend sei kein materielles Recht verletzt worden. Auch die Beschwerdegegnerin 1 verweist auf die inzwischen nahezu fünfzigjährige Praxis des Kantons Bern, wonach ein Verlängerungsgesuch auch nach Ablauf der Frist gestellt werden dürfe. Weiter bringt sie vor, dass es sich ihrer Auffassung nach bei § 46a PBG um keine Verwirkungsfrist handle. Eine Verwirkungsfrist könne naturgemäss, unabhängig davon, ob ein Verlängerungsgesuch vor oder nach Ablauf der Frist gestellt werde, weder verlängert noch unterbrochen werden. Im Übrigen ändere auch der Umstand, dass ein Verlängerungsgesuch nach Ablauf der jeweiligen Frist gestellt werden könne, nichts an dieser Beurteilung, da die Verlängerung der Frist jeweils nahtlos erfolge und nicht erst ab Gesuchseinreichung oder Bewilligung wirksam werde. Die Verlängerungsbewilligungen seien weder nichtig noch ungültig (act. 9 Ziff. 47 f.; vgl. auch act. 18 Ziff. 13).

4.3 Fehlerhafte Verwaltungsakte sind in der Regel nicht nichtig, sondern bloss anfechtbar, und sie erwachsen dementsprechend durch Nichtanfechtung in Rechtskraft (BGer 9C_245/2015 vom 19. August 2015). Die Nichtigkeit einer Entscheidung ist jederzeit und von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden von Amtes wegen zu beachten. Nach

der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind fehlerhafte Entscheide im Sinne der Evidenztheorie nichtig, wenn sie mit einem tiefgreifenden und wesentlichen Mangel behaftet sind, wenn dieser schwerwiegende Mangel offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht (BGE 151 II 120 E. 4.1; 150 II 244 E. 4.2.1 f.; 148 IV 445 E. 1.4.2; BGer 6B_818/2024 vom 19. November 2025 E. 2.2).

4.4 Es besteht Einigkeit darüber, dass sich weder dem Wortlaut von § 46a PBG ("[...] Auf schriftliches Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist höchstens dreimal um jeweils ein Jahr verlängern.") noch den Materialien oder der bisherigen zugerischen Rechtsprechung etwas zur Rechtsnatur der Frist oder zum Zeitpunkt, in welchem das Gesuch zu stellen wäre, entnehmen lässt.

Demgegenüber sehen andere kantonale Rechtsordnungen ausdrücklich vor, dass ein Verlängerungsgesuch innerhalb der noch gültigen Baubewilligungsdauer einzureichen ist. So bestimmt § 201 Abs. 2 des luzernischen Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL 735; nachfolgend PBG/LU) ausdrücklich, dass das Gesuch betreffend die Verlängerung der Baubewilligung vor Ablauf von deren Geltungsdauer einzureichen ist. Entsprechende Regelungen finden sich auch in § 51 Abs. 2 der nidwaldnerischen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV; NG 611.11) sowie in Art. 4 Abs. 7 des genferischen Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI; rsGE L 5 05). Diesen Bestimmungen liegt der Gedanke zugrunde, dass eine Baubewilligung nur "verlängert" werden kann, solange sie überhaupt noch besteht.

Eine vergleichbare ausdrückliche Regelung fehlt im vorliegenden zugerischen Recht. Wie die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 zutreffend vorbringen, zeigt sich jedoch anhand der Praxis anderer Kantone mit ähnlich formulierten Normen, dass die Einreichung eines Verlängerungsgesuchs auch noch nach Ablauf der Geltungsdauer der Baubewilligung als zulässig erachtet wird. So wurde etwa im Kanton Bern, der mit Art. 42 Abs. 3 des bernischen Baugesetzes (BauG; BSG 721.0; nachfolgend BauG/BE) eine ähnlich formulierte Bestimmung enthält ("Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. [...]"), bereits seit 1976 durch die Rechtsprechung klargestellt, dass ein Gesuch um Fristerstreckung auch noch nach Ablauf der Geltungsdauer gestellt werden kann (vgl. Zaugg/Ludwig,

in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Band I [Art. 1–52, öffentliches Baurecht], 5. Aufl. 2020, Art. 42 N 5b). Auch das st. gallische Planungs- und Baugesetz enthält mit Art. 148 PBG (sGS 731.1) eine ähnlich formulierte Bestimmung ("Die Baubehörde verlängert die Frist auf Gesuch hin einmal um zwei Jahre."). In der hierzu ergangenen Rechtsprechung hielt das st. gallische Baudepartement – zwar nebenbei, aber dennoch – fest, dass über eine Verlängerung der Baubewilligung unabhängig davon zu entscheiden sei, ob das entsprechende Gesuch noch vor oder erst nach Ablauf der ursprünglichen Geltungsdauer eingereicht worden sei (vgl. Baudirektion SG BDE 2021 Nr. 15 vom 19. Februar 2021 E. 6).

Jedenfalls kann vor diesem Hintergrund nicht von der für die Annahme der Nichtigkeit erforderlichen offensichtlichen Unrichtigkeit des angefochtenen Entscheids gesprochen werden. In anderen Kantonen wird bei nicht eindeutigen Gesetzeswortlaut zugelassen, dass ein Verlängerungsgesuch auch noch nach Ablauf der Geltungsdauer der Baubewilligung gestellt werden kann. Bereits dieser Umstand zeigt, dass eine solche Auslegung nicht schlechthin unhaltbar wäre. Ob eine entsprechende Auslegung auch für den Kanton Zug zutrifft, ist nachfolgend zu beurteilen (vgl. E. 5 hernach). Jedenfalls ist die angefochtene Verfügung nicht derart offensichtlich fehlerhaft, dass sie als nichtig zu qualifizieren wäre. Die Nichtigkeit ist daher zu verneinen.

5. Im nächsten Schritt ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Beschwerdeführer ihre Verwaltungsbeschwerde vor der Vorinstanz rechtzeitig eingereicht haben. Diese Prüfung kann indessen nicht losgelöst von der Vorfrage, bis zu welchem Zeitpunkt das Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung gestützt auf § 46a PBG einzureichen ist, vorgenommen werden. Ist die Verlängerung verspätet beantragt worden, gilt es zu untersuchen, ob vor-malige Einsprecher oder Nachbarn in ihren schutzwürdigen Interessen tangiert und besonders davon berührt sind. Die Vorinstanz prüfte die Legitimation der Beschwerdeführer nicht, da sie zuvor bereits zum Ergebnis gekommen war, dass die Beschwerdeführer die Beschwerdefrist versäumt hätten und fällte bereits aufgrund mangelnder Fristeinhaltung ihren Nichteintretensentscheid (BF-act. 1 E. 3e in fine).

5.1

5.1.1 Der Beschwerdegegnerin 1 und dem Gemeinderat Baar ist insoweit zu folgen, als sie unter Verweis auf die luzernische Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass den Beschwerdeführern als Nachbarn in einem Verlängerungsverfahren keine Parteistellung

zukommt, weil die Verlängerung der Geltungsdauer eine *res iudicata* betrifft (act. 6 S. 2; act. 9 Ziff. 7 f. und 18 f; vgl. auch act. 18 Ziff. 4). Diese Ausführungen sind mit Blick auf die luzernische Regelung, wonach das Verlängerungsgesuch vor Ablauf der Frist nach Abs. 1 zu stellen ist (§ 201 Abs. 2 PBG/LU), zutreffend. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine bereits rechtskräftig beurteilte Baubewilligung nochmals durch vormalige Einsprecher oder Nachbarn überprüft werden sollte, wenn das Gesuch rechtzeitig gestellt wurde. Bei rechtzeitiger Einreichung fällt die (rechtskräftige) Baubewilligung weder dahin noch erlischt sie. Es muss der Bauherrschaft in einem solchen Fall möglich sein, ohne grossen Aufwand von einer tatsächlich und rechtlich unveränderten Baubewilligung Gebrauch machen zu können. In einem solchen Fall ist ein Rechtsschutzinteresse nicht zu erkennen und damit erscheint die Legitimation zur Beschwerdeerhebung als nicht gegeben.

5.1.2 Anders präsentiert sich die Sachlage, wenn das Verlängerungsgesuch verspätet eingereicht wird. Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid unter Verweis auf einschlägige Literatur, es sei davon auszugehen, dass es sich um eine Verwirkungsfrist handle (BF-act. 1 E. 5b). Dem ist – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 – zu folgen (so auch KG LU 7H 17 165 vom 26. April 2018 E. 4.1; OGer AG WBE.2024.425 vom 3. Juli 2025 E. 3.1; VGer SG B 2014/181 vom 24. März 2016 E. 2.1). In diesem Fall entfällt die Baubewilligung (§ 46a Abs. 1 PBG). Mit anderen Worten, das betroffene Recht geht unter und kann nicht mehr wirksam ausgeübt werden. Die Baubewilligung ist nicht mehr gültig und das Bauvorhaben kann gestützt darauf nicht mehr realisiert werden. Die Bauherrschaft wäre in der Folge gezwungen, ein neues Baugesuch einzureichen, selbst wenn es sich um ein komplett identisches handeln würde. In dieser Konstellation wären vormalige Einsprecher oder Nachbarn zweifellos wiederum davon besonders berührt und hätten ein schutzwürdiges Interesse (§ 62 Abs. 1 VRG). Selbiges müsste für den Fall gelten, dass das Verlängerungsgesuch verspätet eingereicht wurde, aber trotz Verspätung und Untergang der Bewilligung trotzdem gutgeheissen worden wäre. Den betroffenen Nachbarn muss der Rechtsschutz gegen eine unrechtmässig erteilte Bewilligungsverlängerung offenstehen. Dies ergibt sich nur schon aus Art. 111 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110), wonach derjenige, der zur Beschwerde an das Bundesgericht berichtigt ist, sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können muss. Dies ist zu Unrecht nicht geschehen.

5.2 Damit gilt es nachfolgend zu prüfen, bis zu welchem Zeitpunkt das Verlängerungsgesuch einzureichen ist.

5.2.1 Unstreitig ist, dass das erste Verlängerungsgesuch vom 2. September 2022 nach Ablauf der zweijährigen Frist – diese begann einen Tag nach dem Urteil des Bundesgerichts 1C_634/2019 vom 1. Juli 2020 zu laufen (vgl. Art. 61 BGG) – eingereicht wurde. Fest steht auch, dass der Kanton Zug – im Gegensatz etwa zum Kanton Luzern oder Kanton Nidwalden (vgl. E. 4.4 hiavor) – keine explizite Regelung enthält, wonach das Gesuch vor Ablauf der Geltungsdauer der Baubewilligung einzureichen ist. Anders der Kanton Tessin, in welchem die Baubewilligung nicht vor Ablauf der Gültigkeitsdauer erneuert werden kann (Art. 21 Abs. 1 des Regolamento di applicazione della legge edilizia [RLE; RL 705.110]).

5.2.2 Zahlreiche andere Kantone schreiben – wie der Kanton Zug – nicht vor, dass das Verlängerungsgesuch vor Ablauf der Baubewilligung einzureichen ist. In den meisten Kantonen erlischt die Bewilligung oder sie wird hinfällig, wenn nicht innert einer bestimmten Frist von ihr Gebrauch gemacht wird, also nicht mit dem Bau begonnen wird. Wie schon erwähnt, statuiert das bernische Recht, dass die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird (Art. 42 Abs. 2 BauG/BE. Im Kanton Basel-Land ist geregelt, dass eine Bau- oder Rückbaubewilligung erlischt, wenn mit dem Rückbau oder den Bauarbeiten nicht innerhalb von zwei Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung begonnen wurde (§ 132 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes [RBG; SGS 400]). Im Kanton Schwyz ist festgehalten, dass die Geltungsdauer der Baubewilligung zwei Jahre, vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet, beträgt (§ 86 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRSZ 400.100]). Gemäss freiburgischem Recht müssen Arbeiten innert zwei Jahren nach der Erteilung der Bewilligung begonnen werden; läuft diese Frist unbenützt ab, so wird die Bewilligung hinfällig (Art. 145 des Raumplanungs- und Baugesetzes [RPBG; SGF 710.1]). Das Baugesetz des Kantons Waadt spricht davon, dass die Baugenehmigung verfällt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrem Erlass nicht mit dem Bau begonnen wurde (Art. 118 Abs. 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]).

5.2.3 Wie die Beschwerdegegnerin 1 und der Gemeinderat zutreffend einbrachten, kennt die bernische und die st. gallische Rechtsprechung die Möglichkeit, das Gesuch auch nach Ablauf der Geltungsdauer einreichen zu können. Die weiteren Kantone verfolgen – soweit ersichtlich – keine solche Praxis.

Die Vorinstanz erwog in Erwägung 5b im angefochtenen Entscheid, dass die Geltungsdauer einer Baubewilligung von erheblicher praktischer Bedeutung sei. Die Wichtigkeit einer klaren zeitlichen Begrenzung folgte zum einen aus der faktischen Bedeutung grosser Bauprojekte, zum andern aus der Kurzlebigkeit von Sachverhalt und Rechtsordnung. Somit diene die befristete Wirksamkeit der Rechtssicherheit und erleichtere Gesetzesrevisionen. Als Grundsatz sei festzuhalten, dass ein formell rechtskräftiger baurechtlicher Entscheid, der nicht an Nichtigkeit leide, unter Vorbehalt aufsichtsrechtlicher Massnahmen sowie eines Widerrufs bis zum Erlöschen Bestandeskraft entfalte. Weiter hielt der Regierungsrat fest, dass sich weder das Gesetz noch die Materialien zur Frage der Rechtsnatur der in § 46a Abs. 1 PBG verankerten Frist äussern. Wie bei verwandten Regelungen sei jedoch davon auszugehen, dass es sich um eine Verwirkungsfrist handle. Habe eine Frist einmal zu laufen begonnen, sei ein Stillstand oder eine Unterbrechung ausgeschlossen und nach Ablauf der im Gesetz erwähnten Zeitspanne verfalle die Bewilligung. In Bezug auf das Verlängerungsgesuch führte der Regierungsrat aus, im Gegensatz zum luzernischen Recht, fehle im zugerischen Recht eine wörtliche Verknüpfung, dass das Gesuch vor Ablauf der Frist zu stellen sei. Dieser Zusammenhang dürfte sich aber aus dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Bestimmung ergeben, wonach ein Gesuch um Fristverlängerung vor dem Ablauf der Zweijahresfrist i.S.v. § 46a Abs. 1 Satz 1 PBG gestellt werden müsse, da andernfalls die Baubewilligung nach Ablauf der Zweijahresfrist verfalle. Der zweite Halbsatz sei nicht losgelöst vom ersten Halbsatz zu interpretieren.

5.2.4 Der Regierungsrat schlussfolgerte, dass das erste Gesuch um Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung am 2. September 2022 eingereicht worden und damit verspätet erfolgt sei, dasselbe gelte für das am 6. Juni 2023 eingereichte Gesuch. Die von der Gemeinde Baar verfügten Fristverlängerungen vom 29. September 2022 und vom 27. Juli 2023 seien daher zu Unrecht erfolgt, da die Geltungsdauer der Baubewilligung vom 21. März 2018 (Baugesuch Nr. E._____) bereits abgelaufen sei und sie somit auf einem rechtswidrigen Zustand beruhten (BF-act. 1 E. 5c).

5.2.5 Diese Auffassung des Regierungsrats teilt auch das Gericht, welcher somit zu folgen ist. Da es sich bei der Frist von § 46a Abs. 1 PBG um eine Verwirkungsfrist handelt, ist die Baubewilligung vom 21. März 2018, die am 1. Juli 2020 mit dem Urteil des Bundesgerichts 1C_634/2019 rechtskräftig geworden ist, dahingefallen, weil bis zum Ablauf der zweijährigen Frist weder mit dem Bau begonnen wurde noch innert derselben Frist ein Verlängerungsgesuch eingereicht worden ist. Es sind keine Gründe ersichtlich – und werden denn auch nicht dargetan –, weshalb etwa der bernischen Praxis zu folgen wäre.

Dass eine spätere Einreichung ebenfalls möglich sein sollte, wie die Beschwerdegegnerin 1 und der Gemeinderat Baar geltend machen (vgl. act. 6 S. 2 in fine; act. 9 Ziff. 13 und 48), ist insbesondere auch aus Gründen der Rechtssicherheit nicht angezeigt. Es würde sich nämlich die Frage stellen, bis wann überhaupt das Gesuch noch rechtsgenügend gestellt werden könnte und ab wann die Verlängerung zu laufen beginnen würde. Die Verwendung des Wortes "verlängern" in § 46a Abs. 1 PBG lässt ebenfalls Schlüsse ziehen. Es bedeutet u.a., dass die Gültigkeitsdauer zeitlich ausgedehnt wird. Dies kann indessen nur geschehen, solange eine Bewilligung überhaupt noch besteht. Wie § 46a Abs. 1 PBG aber unmissverständlich zum Ausdruck bringt, entfällt (wegfallen, nicht mehr in Betracht kommen) die Bewilligung, wenn innert der Zweijahresfrist nicht mit dem Bau begonnen wird. Daraus ergibt sich ohne weiteres, dass nachträglich ein Verlängerungsgesuch nicht bewilligt werden kann, selbst wenn die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nicht geändert haben. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft, rechtzeitig von der Baubewilligung Gebrauch zu machen. Hätte der Gesetzgeber die nachträgliche Gesuchseinreichung für zulässig erachten wollen, hätte er es entsprechend kodifiziert, wie es z.B. der Kanton Tessin getan hat. Für die Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 und des Gemeinderats Baar besteht folglich keinerlei Raum. Ein Blick auf die Institute der Fristerstreckung und Fristwiederherstellung untermauert diesen Schluss. Eine Fristerstreckung ist üblicherweise nur möglich, solange die betreffende Frist noch am Laufen ist bzw. wenn das Erstreckungsgesuch am letzten Tag der Behörde eingereicht wird. Nach dem Ende der Frist ist grundsätzlich ein Fristwiederherstellungsgesuch einzureichen. Eine Erstreckung ist in letzterem Fall nicht mehr möglich.

5.3 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Einreichung des Fristverlängerungsgesuchs verspätet erfolgt ist, was den Untergang der Baubewilligung vom 21. März 2018 zur Folge hat. Indem aber dem Gesuch durch den Gemeinderat Baar stattgegeben wurde und somit ein rechtswidriger Zustand entstanden ist, sind die Beschwerdeführer als Nachbarn zweifelsohne besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Beseitigung dieses Zustandes. Ihre Aktivlegitimation ist zu bejahen (vgl. E. 5.1.2 vorstehend).

5.4 Damit ist noch der Frage nachzugehen, ob die Beschwerdeführer ihre Beschwerde rechtzeitig erhoben haben oder ob der Regierungsrat die Rechtzeitigkeit zu Unrecht verneint hat.

5.4.1 Für zu Unrecht nicht ins Verfahren einbezogene Dritte beginnt die Anfechtungsfrist erst mit der tatsächlichen Kenntnisnahme des Entscheides zu laufen. Aus Gründen der

Rechtssicherheit und nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, welcher Behörden und Privaten gleichermassen rechtsmissbräuchliches und widersprüchliches Verhalten verbietet, darf aber der Dritte den Beginn des Fristenlaufs nicht beliebig hinauszögern, sobald er auf irgendeine Weise von der ihn berührenden Entscheidung Kenntnis erhalten hat. Er hat sich sogar danach zu erkundigen, wenn Anzeichen dafür vorliegen, und rechtzeitig zu reagieren (BGE 134 V 306 E. 4.2). Im Übrigen kann auf die zutreffende Darstellung der Rechtsgrundlagen durch die Vorinstanz verwiesen werden (vgl. BF-act. 1 E. 3b).

5.4.2 Zur besseren Übersicht seien die massgeblichen Verfahrensdaten nochmals in Erinnerung gerufen: Die Baubewilligung für GS Nr. 1940 wurde am 21. März 2018 erteilt und erwuchs mit Urteil des Bundesgerichts 1C_634/2019 am 1. Juli 2020 in Rechtskraft. Mit Gesuch vom 2. September 2022 beantragte die Beschwerdegegnerin 1 erstmals die jeweils einjährige Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung; diesem Gesuch wurde mit Verfügung vom 29. September 2022 stattgegeben (BG1-act. 5). Ein weiteres Verlängerungsgesuch datiert vom 6. Juni 2023 und wurde am 27. Juli 2023 bewilligt (BG1-act. 6). Das auf das Öffentlichkeitsgesetz gestützte Gesuch der Beschwerdeführer um Informationszugang wurde am 8. August 2023 gestellt, welchem der Beschwerdegegner 2 am 16. August 2023 nachkam (RR-act. B19/8 und B19/9). Am 24. August 2023 erhoben die Beschwerdeführer Verwaltungsbeschwerde (RR-act. B1). Auf diese trat die Vorinstanz wegen Fristversäumnisses nicht ein.

5.4.3 Der vorinstanzliche Entscheid stützte sich insbesondere auf die Eingabe der Beschwerdeführer vom 26. August 2022, jedoch im Verfahren V 2022 27. Dort haben die Beschwerdeführer ihre Ergänzungen und Berichtigungen zum Augenscheinprotokoll eingereicht (vgl. lit. A.e vorstehend). Dabei hätten sie ausgeführt, es sei nicht klar und werde von ihnen bestritten, dass für den Neubau auf der Liegenschaft J._____ eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege und dass dieses Bauprojekt dereinst auch realisiert werde. Ein Präjudiz hinsichtlich der Einordnung des Bauvorhabens auf der Liegenschaft M._____, auf welches sich der Gemeinderat und das Verwaltungsgericht im Verfahren berufen könnten, liege mit dem Neubau J._____ mithin nicht mehr vor. Mit Eingabe vom 26. September 2022 habe daraufhin die Gemeinde Baar ausführen lassen, dass ihrerseits genügend dargelegt worden sei, weshalb dem vorliegenden Bauprojekt die gute Einordnung im Sinne von § 12 Bauordnung der Gemeinde Baar (BO Baar) nicht habe abgesprochen werden können. Insbesondere sei die gute Einordnung des Bauprojekts in die massgebende, heterogene Umgebung gegeben – unabhängig davon, ob das Bauprojekt auf dem Nachbarsgrundstück GS. Nr. 1940 realisiert würde oder nicht. Daraufhin hielten

die Beschwerdeführer im Schreiben vom 10. Oktober 2022 fest, dass nach der Leseart der Eingabe der Gemeinde Baar vom 26. September 2022 die Baubewilligung für das Projekt an der J._____ tatsächlich verfallen zu sein scheine (BF-act. 1 S. 7).

Weiter hält die Vorinstanz fest, den Beschwerdeführern hätte bereits anlässlich des Augenscheins vom 21. Juli 2022, der nach Ablauf der zwei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung (Baugesuch Nr. 8994) stattgefunden habe, auffallen müssen, dass mit dem Bau des Vorhabens auf der Liegenschaft J._____ noch nicht begonnen worden war. Dies gelte umso mehr, als RA Anja Haller, welche die Beschwerdeführer vertrete, bereits im Verfahren 1C_634/2019 vor dem Bundesgericht als Rechtsvertreterin der Erbgemeinschaft F._____ tätig gewesen sei. Die Beschwerdeführer hätten daher zweifelsfrei Kenntnis von diesem Bundesgerichtsurteil gehabt, zumal dieses auch im Internet publiziert worden und problemlos zu finden sei. Da sie somit Kenntnis vom Eintritt der Rechtskraft (1. Juli 2020) des Baugesuchs Nr. E._____ gehabt habe, hätte ihnen bereits anlässlich des Augenscheins vom 21. Juli 2022 auffallen müssen, dass zwei Jahre später noch nicht mit dem Bau begonnen worden war. Darüber hinaus seien bei der Besichtigung der Liegenschaft M._____ mehrfach Vergleiche mit dem Bauvorhaben auf der Liegenschaft J._____ angestellt worden, die ebenfalls darauf hätten schliessen lassen, dass mit dem Bauvorhaben noch nicht begonnen worden war. Unwissenheit könne daher von den Beschwerdeführern insofern nicht geltend gemacht werden (BF-act. 1 S. 7 f.).

Die Vorinstanz schliesst, dass bereits Ende Juli 2022 für die Beschwerdeführer zweifellos erkennbar gewesen sei bzw. es seien ausreichend Anhaltspunkte vorgelegen, dass auf dem GS Nr. J._____ noch keine Bauarbeiten stattgefunden hätten. Zudem hätten sie mit Schreiben vom 26. August 2022 bestätigt, dass ihnen diese Situation bewusst sei, indem sie das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung bestritten und deren Gültigkeit als unklar bezeichnet hätten. Sie hätten daher unter Anwendung der gebotenen Sorgfalt davon ausgehen müssen, dass seitens des Beschwerdegegners 2 entsprechende Verlängerungsbeschlüsse zur Baubewilligung betreffend das Baugesuch Nr. E._____ vom 21. März 2018 ergangen seien. Zu diesem Zeitpunkt hätte von den Beschwerdeführern verlangt werden dürfen, dass sie sich beim Beschwerdegegner 2 aktiv erkundigten, ob die erwähnte Baubewilligung noch gültig sei bzw. ob entsprechende Verlängerungsbeschlüsse vorlägen. Hinzu komme, dass es insbesondere für eine anwaltlich vertretene Partei ein Leichtes sei, sich jederzeit über die Rechtslage eines strittigen Bauvorhabens zu informieren. Zudem hätten die Beschwerdeführer im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entspre-

chende Anträge stellen oder die Edition der relevanten Unterlagen verlangen können. Der blosser Einwand der Beschwerdeführer, sie hätten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht mehrfach und von der Gegenseite unwidersprochen mit Nichtwissen bestritten, dass die Bauherrschaft noch über eine gültige Baubewilligung für ihr Projekt an der J. _____ verfüge, sei nicht stichhaltig und genüge nicht. Es sei vielmehr Sache der Beschwerdeführer, sich aktiv um die erforderlichen Informationen zu bemühen. Anstelle einer aktiven Informationsbeschaffung hätten sie sich jedoch darauf beschränkt, in ihren Rechtsschriften lediglich passiv auf eine aus ihrer Sicht bestehende Unklarheit hinsichtlich der Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung Nr. E. _____ hinzuweisen. Dies sei nicht ausreichend. Gerade dann, wenn Unklarheiten bestehen, dürfe nach Treu und Glauben vorausgesetzt werden, dass die davon betroffene Partei umgehend die zumutbaren Schritte in die Wege leite, um die offenen Sachverhaltsmomente abzuklären. Dies sei vorliegend nicht geschehen. Ab dem Zeitpunkt des Augenscheins vom 21. Juli 2022, spätestens aber ab dem Zeitpunkt der Eingabe vom 26. August 2022 sei es den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern bei pflichtgemässer Sorgfalt ohne Weiteres möglich gewesen, sowohl innerhalb als auch ausserhalb eines Verwaltungsverfahrens aktiv in Erfahrung zu bringen, ob für das Bauvorhaben an der J. _____ noch eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege bzw. allfällige Verlängerungsbeschlüsse ergangen seien, um zeitnah die entsprechenden Rechtsmittel zur Wahrung ihrer Rechte einreichen zu können. Das Zuwarten um ca. ein Jahr sei nicht mehr mit dem Grundsatz von Treu und Glauben vereinbar; die Rechtsmittelfrist von 20 Tagen sei damit offensichtlich nicht eingehalten worden, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei (BF-act. 1 S. 8 f.).

5.4.4 Die Beschwerdeführer machen geltend, da mit dem Bau auf GS Nr. J. _____ offensichtlich noch nicht begonnen worden sei, die Beschwerdegegner indessen das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung hierfür nach wie vor behaupteten, hätten sie sich aus prozessualen und beweisrechtlichen Gründen veranlasst gesehen, in ihrer abschliessenden Stellungnahme vom 26. August 2022 im Verfahren V 2022 27 das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau auf GS Nr. J. _____ und damit eines entsprechenden Präjudizes zu bestreiten. Über eine Verlängerungsbewilligung seien sie nicht in Kenntnis gesetzt worden. Ebenso wenig hätten sonstige Anhaltspunkte bestanden, welche Zweifel an der Rechtzeitigkeit oder Rechtmässigkeit einer allfälligen Verlängerung der Baubewilligung hätten aufkommen lassen können. Dass die Beschwerdeführer darauf vertraut hätten, die anwaltliche Vertretung der Beschwerdegegnerin 1 sowie das Bauamt der Gemeinde Baar – mithin Fachpersonen – würden ein Verlängerungsgesuch pflicht- und fristgerecht einreichen beziehungsweise darüber rechtmässig entschei-

den, könne ihnen nicht als unsorgfältiges oder gar rechtsmissbräuchliches Verhalten angelastet werden. Entsprechend könne von ihnen auch nicht verlangt werden, sich aktiv beim Beschwerdegegner 2 zu erkundigen oder im Verfahren V 2022 27 entsprechende Anträge zu stellen (act. 1 Ziff. 9 f. und 25 ff.; vgl. auch act. 13 Ziff. 22 und 24 ff.).

Ferner bringen die Beschwerdeführer vor, rückblickend zeige sich, dass die Beschwerdegegner 1 und 2 in ihren Stellungnahmen vom 2. beziehungsweise 26. September 2022 sowohl das Verwaltungsgericht als auch die Beschwerdeführer bewusst im Unklaren darüber gelassen hätten, ob ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung eingereicht worden sei oder nicht. Dies, obwohl die Beschwerdeführer den Bestand einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau auf GS Nr. J. _____ ausdrücklich bestritten hätten (act. 1 Ziff. 11).

Für die Beschwerdeführer bildete schliesslich erst das Abweisungsurteil V 2022 27 vom 25. Juli 2023 bzw. die dagegen zu erhebende Beschwerde an das Bundesgericht Anlass für das Gesuch um Informationszugang nach dem Öffentlichkeitsgesetz. Bis dahin sei das Bestreiten einer rechtskräftigen Baubewilligung für GS Nr. J. _____ lediglich eine von den Beschwerdegegnern unbestritten gebliebene Sachverhaltshypothese gewesen. Nun hätten sie Gewissheit darüber erlangen wollen, ob die Bewilligung noch Bestand habe oder infolge Verwirkung dahingefallen sei. Zu klären gewesen sei, ob das Verwaltungsgericht das Bauprojekt auf GS Nr. J. _____ zu Recht als Präjudiz bzw. Referenzobjekt für die Prüfung der Einordnungsrüge herangezogen habe (act. 1 Ziff. 17).

Insgesamt hätten die Beschwerdeführer nach den damaligen Umständen die notwendigen und gebotenen Schritte unternommen. Sobald tatsächlich Zweifel aufgekommen seien, hätten sie unverzüglich ein Gesuch um Informationszugang gestellt und nach Erhalt der Verlängerungsverfügungen umgehend Verwaltungsbeschwerde erhoben (act. 1 Ziff. 37).

5.4.5 Der Vorinstanz kann insoweit gefolgt werden, als bereits anlässlich des Augenscheins vom 21. Juli 2022 erkennbar gewesen war, dass noch keine Bauarbeiten stattgefunden haben. Lediglich aus diesem Umstand kann noch nicht geschlossen werden, dass in diesem Zeitpunkt bereits Verlängerungsbeschlüsse der Gemeinde für die Baubewilligung zum Baugesuch Nr. E. _____ vom 21. März 2018 hätten ergangen sein müssen. Gleiches gilt für den Zeitpunkt des Schreibens vom 26. August 2022. Die Nichtrealisierung eines Bauvorhabens kann ebenso gut bedeuten, dass auf die Ausführung verzichtet wird oder ein geändertes Baugesuch eingereicht werden soll. Im Übrigen spricht einiges dafür,

dass erst das Schreiben der Beschwerdeführer vom 26. August 2022 und der darin enthaltene Hinweis auf § 46a PBG die Beschwerdegegnerin 1 dazu veranlasste, beim Beschwerdegegner 2 ein entsprechendes Verlängerungsgesuch einzureichen; auffällig ist jedenfalls, dass ein solches Gesuch bereits eine Woche später gestellt wurde.

Bei ihrer Annahme, bereits Ende Juli 2022, spätestens aber im August 2022, hätten die Beschwerdeführer reagieren müssen, übersieht die Vorinstanz eine entscheidungswesentliche Tatsache. Eine Erkundigung der Beschwerdeführer bzw. ein entsprechendes Informationsgesuch zu den von der Vorinstanz als mögliche Zeitpunkte des Fristbeginns herangezogenen Daten – dem 21. Juli bzw. dem 26. August 2022 – hätte ergeben, dass zu diesen Zeitpunkten noch keine Verlängerungsbewilligung bestand bzw. noch nicht einmal ein Verlängerungsgesuch eingereicht worden war. Das erste Gesuch wurde erst am 2. September 2022 eingereicht, also zeitlich nach dem Schreiben vom 26. August 2022. Die erste entsprechende Verfügung wurde erst am 29. September 2022 erlassen (vgl. BG1-act. 5). Hätten sich die Beschwerdeführer also bei einem der beiden Zeitpunkte bei der Gemeinde informiert, wäre die Antwort gewesen, es gäbe weder ein Gesuch noch eine Verlängerungsbewilligung. Mithin hätte auch nichts angefochten oder beanstandet werden können. Es ist daher bereits aus logischen Gründen ausgeschlossen, den Fristenbeginn auf einen früheren Zeitpunkt als den Erlass dieser materiell streitgegenständlichen Verlängerungsbewilligungen vorzuverlegen.

Ebenso wenig ist ersichtlich, weshalb auf den 10. Oktober 2022 abgestellt werden sollte, wie etwa die Beschwerdegegnerin 1 geltend macht (act. 9 Ziff. 22). Auch zu diesem Zeitpunkt lagen keine zusätzlichen Umstände oder Hinweise vor, die über die bereits bekannte Situation vom 21. Juli oder 26. August 2022 hinausgegangen wären. Aus dem besagten Schreiben vom 10. Oktober 2022 geht einzig hervor, dass die Beschwerdeführer davon ausgehen würden, dass die Baubewilligung für das Projekt an der J._____ tatsächlich verfallen zu sein scheine. Dies als Antwort auf die Stellungnahme des Gemeinderats vom 26. September 2022, wonach die gute Einordnung des Bauprojekts in die massgebende, heterogene Umgebung (ganzes Gebiet "P._____") gegeben sei – unabhängig davon, ob das Bauprojekt auf dem Nachbargrundstück (GS Nr. J._____) realisiert werde oder nicht. Im Zeitpunkt der Stellungnahme des Gemeinderats vom 26. September 2022 war das Verlängerungsgesuch bereits eingegangen, die entsprechende Bewilligung aber noch nicht erlassen. Umso mehr erstaunt, dass der Gemeinderat Baar dies mit keinem Wort erwähnt hat, obschon er um deren Bedeutung hätte wissen sollen. Jedenfalls kann dies den Beschwerdeführern nicht zum Vorwurf gemacht werden, bestanden für sie keine Anhalts-

punkte für eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse. Es kann von ihnen auch nicht verlangt werden, jeden Monat bei der Gemeinde vorstellig zu werden und um Auskunft zu ersuchen.

Massgeblich ist vielmehr, dass die beschwerdeberechtigten Nachbarn keine Kenntnis vom Verlängerungsentscheid vom 29. September 2022 hatten. Die Beschwerdeführer erlangten erst mit der Zustellung der Verlängerungsverfügung am 16. August 2023 – nach vorgängigem Gesuch um Informationszugang gestützt auf das Öffentlichkeitsgesetz – Kenntnis davon (lit. A.g vorstehend). Entsprechend begann am folgenden Tag die Beschwerdefrist von 20 Tagen zu laufen (vgl. § 43 Abs. 1 VRG), welche mit der Beschwerdeeinreichung am 24. August 2023 ohne weiteres eingehalten wurde. Etwas anderes würde nur gelten, wenn den Beschwerdeführern ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorzuwerfen wäre. Ein solches ist jedoch nicht ersichtlich. Es gab bis zum Urteil des Verwaltungsgerichts Zug V 2022 27 vom 25. Juli 2023 keinerlei Anhaltspunkte, dass sich an der Sachlage etwas geändert hätte und sie zu einem unverzüglichen Handeln hätte bewegen müssen. Wäre z.B. mit den Bauarbeiten begonnen worden, hätte von den Beschwerdeführern erwartet werden können, sich beim Gemeinderat Baar zu erkundigen. Davor gab es schlicht keine Hinweise für das Bestehen der Verlängerungsbewilligung. Vielmehr ist nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführer erst im Hinblick auf die gegen das Abweisungsurteil V 2022 27 vom 25. Juli 2023 zu erhebende Beschwerde an das Bundesgericht Gewissheit über den Bestand der Baubewilligung für GS Nr. J._____ erlangen mussten und deshalb mittels Gesuchs um Informationszugang an den entsprechenden Entscheid gelangte.

Die Verwaltungsbeschwerde erweist sich demnach als rechtzeitig.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer zur Beschwerdeführung legitimiert sind, weil das Fristverlängerungsgesuch verspätet eingereicht wurde und durch die Bewilligung durch den Gemeinderat Baar ein rechtswidriger Zustand besteht. Ihre Verwaltungsbeschwerde haben sie rechtzeitig bei der Vorinstanz eingereicht. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet, weshalb sie gutzuheissen ist. Die Sache ist zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie die Verwaltungsbeschwerde materiell behandelt. Angesichts des Gesagten erübrigt es sich, die Auswirkungen des dritten Verlängerungsgesuches hier zu beurteilen (§ 46a PBG; lit. G vorstehend).

7.

7.1 Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei die Kosten (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Dem Regierungsrat darf das Gericht jedoch keine Kosten belasten (§ 24 Abs. 1 VRG). Der Gemeinderat erfüllt keines der Tatbestandselemente von § 24 Abs. 2 VRG, weshalb auch ihm keine Gerichtskosten auferlegt werden. Es wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'000.– festgelegt, welche aufgrund der vorstehenden Ausführungen von der unterliegenden Beschwerdegegnerin 1 zu bezahlen ist.

7.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Hier obsiegen die von einer Rechtsanwältin vertretenen Beschwerdeführer vollständig. Die unterliegenden Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführern somit eine Parteientschädigung auszurichten, welche ermessensweise auf Fr. 3'600.– (inkl. MWST und Barauslagen) festgesetzt wird, wovon die Beschwerdegegnerin 1, der Gemeinderat Baar und der Regierungsrat des Kantons Zug je Fr. 1'200.– zu übernehmen haben.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Sache in Aufhebung des Entscheids des Regierungsrates vom 9. Juli 2024 zur Neuentscheidung im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückgewiesen.
2. Der Beschwerdegegnerin 1 wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– zurückerstattet.
3. Die Beschwerdegegnerin 1, der Gemeinderat Baar und der Regierungsrat des Kantons Zug haben den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von je Fr. 1'200.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer (dreifach), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach), an den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 (zweifach, Rechnung erfolgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Gemeinderat Baar, an das Amt für Umwelt des Kantons Zug sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Dispositiv).

Zug, 8. Juni 2026

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Die Gerichtsschreiberin

versandt am