

BGer 1C_28/2021 vom 30. Juni 2021

Bundesgericht, 2021-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_28_2021

FR: TF 1C_28/2021 du 30 juin 2021

IT: TF 1C_28/2021 del 30 giugno 2021

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Endentscheid über die Bewilligungsfähigkeit einer in den Jahren 2012 und 2013 erstellten Stützmauer. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin nahm am vorinstanzlichen Verfahren teil, ist durch den angefochtenen Entscheid auch materiell beschwert und damit (entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner) nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Zwar stellen sich die Beschwerdegegner auf den Standpunkt, die fragliche Bewilligung könne schon deshalb nicht erteilt werden, weil die Beschwerdeführerin einzig die Bewilligung der obersten L-Elemente, nicht aber eine Genehmigung des unterliegenden Böschungsstandfusses bzw. einer früher vorgenommenen Terrainaufschüttung beantragt habe. In diesem Punkt kann den Beschwerdegegnern aber nicht gefolgt werden:

Zu beurteilen ist einzig die Frage, ob der Beschwerdeführerin mit dem angefochtenen Urteil in bundesrechtskonformer Weise die nachträgliche Bewilligung zur Erstellung der angewinkelten Stützmauer auf ihrer Parzelle entlang der Grenze zur Parzelle Nr. 2306 (im Norden) verweigert worden ist. Zwar kann und muss in diesem Zusammenhang die früher vorgenommene Terrainaufschüttung mitberücksichtigt werden. Doch geht es vorliegend nicht um die Frage, ob die Aufschüttung bewilligungspflichtig war und ohne Bewilligung erstellt worden ist. Diese Frage war nicht Gegenstand des angefochtenen Urteils und hätte es auch nicht sein müssen. Dementsprechend kann diese Frage auch keinen Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden.

E. 1.3

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht und kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a und c BGG). Die Anwendung des sonstigen kantonalen Rechts überprüft das Bundesgericht nur auf Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht, namentlich mit dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen).

E. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung von Amtes

wegen nur berichtigen oder ergänzen, wenn diese offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Die beschwerdeführende Partei kann die Feststellung des Sachverhalts unter den gleichen Voraussetzungen beanstanden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 1.5

Gemäss der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein Entscheid willkürlich gemäss Art. 9 BV, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 144 IV 136 E. 5.8 S. 143; 142 V 513 E. 4.2 S. 516; je mit Hinweisen).

E. 2

Umstritten ist, ob eine nachträgliche Baubewilligung für eine Stützmauer zu erteilen ist, die mit einem kleineren als einem im Jahr 2012 bewilligten Abstand zur nördlich angrenzenden Parzelle errichtet worden ist.

E. 2.1

Die Vorinstanz zog zur Beurteilung des nachträglichen Baugesuches das im Zeitpunkt der Errichtung der Stützmauer gültig gewesene Recht heran, d.h. (insbesondere) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde U._____ vom 5. Dezember 2000 (im Folgenden: aBNO). Für die Baubegriffe und Messweisen erklärte die Vorinstanz gemäss § 64 Abs. 1 der Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (BauV/AG; SAR 713.121) die im Anhang 3 BauV/AG aufgeführten Bestimmungen der per 1. September 2011 aufgehobenen Allgemeinen Bauverordnung vom 23. Februar 1994 zum Baugesetz (ABauV/AG; SAR 713.111) für massgebend. Zur Begründung der Anwendbarkeit des früheren Rechts führte die Vorinstanz insbesondere ins Feld, das neuere Recht (namentlich die per 12. Februar 2014 an die Stelle der aBNO getretene Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde U._____ vom 4. September 2013 [im Folgenden: BNO]) sei für die Bauherrschaft nicht günstiger. Zudem hielt sie fest, es bestünden keine Anhaltspunkte für die Annahme, dass der ursprünglich bewilligte Abstand absichtlich überschritten worden wäre, um späterem ungünstigerem Recht zuvorzukommen.

Die streitgegenständliche Stützmauer erachtete die Vorinstanz aus zwei Gründen als nicht bewilligungsfähig. Zum einen entspreche sie der Höhen- und Grenzabstandsregelung von § 19 Abs. 1 ABauV/AG i.V.m. § 41 Abs. 4 Satz 1 aBNO nicht, da sie etwas zu hoch oder zu wenig von der Grenze zur nördlich angrenzenden Parzelle zurückversetzt sei. Ferner sei bei der Stützmauer die nach § 52 Abs. 1 BauG/AG geforderte Standfestigkeit nicht mehr gegeben, insbesondere nachdem eine auf der Parzelle Nr. 2306 vorhanden gewesene Stützmauer durch die Beschwerdegegner abgebrochen worden sei. Die Standfestigkeit könne nur mit Sicherungsmassnahmen erreicht werden, für welche die Baugesuchstellerin mit zuständig sei und die zur Einhaltung der Höhen- und Abstandsvorgaben grundsätzlich eine Absenkung der L-Stützmauer im Gelände oder eine Rückversetzung dieser Mauer bedingen würden.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe in willkürlicher Weise einem Antrag auf Durchführung eines Augenscheins nicht stattgegeben. Damit habe die Vorinstanz den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt.

Ferner stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, es müsse das neue Recht angewendet werden, wenn sich die Rechtsauffassung der Vorinstanz zum alten Recht als zutreffend erweisen sollte. Gegebenenfalls sei nämlich das neue Recht das günstigere Recht, da danach die streitbetreffene Stützmauer rechtskonform wäre.

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die Vorinstanz habe die Höhen- und Grenzabstandsregelung von § 19 Abs. 1 ABauV/AG i.V.m. § 41 Abs. 4 Satz 1 aBNO in willkürlicher Weise angewendet. Ihrer Auffassung nach hat die Vorinstanz im angefochtenen Urteil widersprüchliche Ausführungen zur Frage gemacht, ob für die Bestimmung des "niedriger gelegenen Terrains" im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der Errichtung der streitgegenständlichen Stützmauer oder auf einen anderen Terrainverlauf abzustellen ist.

Was die Frage der Standfestigkeit der Stützmauer betrifft, erklärt die Beschwerdeführerin, die Beschwerdegegner hätten eine widerrechtliche, nahezu senkrechte Abgrabung auf ihrer Parzelle vorgenommen. Das entsprechende Vorgehen der Beschwerdegegner sei rechtsmissbräuchlich. Es dürfe nicht dazu führen, dass der Beschwerdeführerin die fehlende Standfestigkeit der Stützmauer entgegengehalten werde. Dies gelte auch, weil fraglich sei, ob die Gemeinde U. _____ sich überhaupt noch traue, von den Beschwerdegegnern die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entlang der gemeinsamen Grenze zu verlangen. Zu Gunsten der Beschwerdeführerin sei auch zu berücksichtigen, dass eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mit Blick auf das renitent trölerische Verhalten der Beschwerdegegner noch lange nicht zu erwarten sei. Die Vorinstanz habe sodann zu Unrecht angenommen, die Beschwerdeführerin müsse sich finanziell an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beteiligen.

Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, die Nichtbewilligung der Stützmauer verstosse gegen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), weil diese Mauer sämtlichen gesetzlichen Vorgaben entspreche.

E. 2.3

Das BVU teilt den Standpunkt der Beschwerdeführerin, soweit diese der Vorinstanz vorwirft, sie habe widersprüchliche Ausführungen zum "niedriger gelegenen Terrain" im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG gemacht. Weil sämtliche drei Reihen einer früheren Quadersteinmauer auf der Parzelle Nr. 2306 schon Jahre vor der Errichtung der verfahrensgegenständlichen Stützmauer erstellt worden seien, müsse die Oberkante dieser Quadersteinmauer schon unter dem zeitlichen Aspekt das bestehende und damit massgebende Terrain definieren. Es bestehe kein Grund, statt ab der Mauerkrone der Quadersteinmauer ab der Oberkante der untersten Steinreihe dieser Mauer zu messen.

Sodann erklärt das BVU, die Standfestigkeit der streitgegenständlichen Stützmauer sei im Zeitpunkt ihrer Errichtung gegeben gewesen. Für die Frage der Bewilligung des nachträglichen Baugesuches könne nicht massgeblich sein, dass die Standfestigkeit durch spätere Terrainveränderungen weggefallen sei. Wie und ob der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei, sei im vorliegenden Bewilligungsverfahren nicht zu beurteilen.

E. 2.4

Die Beschwerdegegner machen geltend, die Beschwerdeführerin habe im Wissen um die Widerrechtlichkeit ihrer Stützmauer absichtlich während vier Jahren nicht um eine Bauabnahme ersucht. Auch bringen sie vor, die Baubewilligung könne schon wegen eines zu hohen Böschungswinkels bzw. mangelnder Standfestigkeit der streitgegenständlichen Stützmauer nicht erteilt werden. Zudem erklären sie, der Abbruch der Stützmauer auf ihrer Parzelle sei rechtmässig erfolgt und habe den rechtmässigen Zustand wiederhergestellt. Vorliegend gehe es um ein Baugesuch, das ausschliesslich die Parzelle Nr. 2227 betreffe. Es gehe daher nicht an, die Beschwerdegegner im gegenwärtigen Verfahren zu Massnahmen zur Sicherung der Stabilität zu verpflichten.

E. 3

Zunächst ist zu klären, ob die Vorinstanz in bundesrechtskonformer Weise die streitgegenständliche Stützmauer aufgrund der Höhen- und Grenzabstandsvorgaben als nicht bewilligungsfähig qualifizierte.

E. 3.1.1

Bei der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit von ohne Bewilligung erstellten oder geänderten Bauten erachtet das Bundesgericht in der Regel den Rechtszustand im Zeitpunkt der Errichtung der Baute als massgeblich, es sei denn, die Baute könne gemäss dem im Zeitpunkt des Entscheids geltenden "milderen" Recht bewilligt werden (BGE 123 II 248 E. 3.a/bb S. 252; 102 Ib 64 E. 4 S. 69; Urteil 1C_22/2019 vom 6. April 2020 E. 8.1, nicht publ. in BGE 146 II 304). Auf strengeres neues Recht wird (soweit hier interessierend) nur abgestellt, wenn der Bauherr bewusst keine Bewilligung eingeholt hat, weil er wusste, dass vor der Erteilung der Bewilligung neues strengeres Recht in Kraft treten werde (BGE 104 Ib 301 E. 5c S. 303 f.; Urteil 1C_534/2012 vom 16. Juli 2013 E. 4.3 mit Hinweis; siehe auch BGE 123 II 248 E. 3a/bb S. 251 f.; Urteil 1C_22/2019 vom 6. April 2020 E. 8.1 f. [nicht publ. in BGE 146 II 304]; Urteil 1C_480/2019 / 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020 E. 3.2).

E. 3.1.2

Gemäss dem im Zeitpunkt der Erstellung der streitgegenständlichen Stützmauer (2012/2013) gültig gewesenen früheren Recht richtet sich die Zulässigkeit von Stützmauern nach § 19 ABauV/AG (vgl. auch § 64 Abs. 1 BauV/AG sowie Anhang 3 BauV/AG). Danach dürfen Stützmauern, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, nicht höher sein als 1,80 m "ab niedriger gelegenem Terrain" (§ 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG; zur vorliegend nicht einschlägigen Möglichkeit höherer Stützmauern, wo es die Geländebeziehungen erfordern, vgl. § 19 Abs. 2 ABauV/AG).

Gemäss § 41 Abs. 4 Satz 1 aBNO, welcher in den Jahren 2012 und 2013 galt, müssen Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,0 m um die Mehrhöhe von der Grenze zurückversetzt und, soweit nötig, mit einem Schutzgeländer versehen werden.

E. 3.1.3

§ 19 ABauV/AG gilt grundsätzlich unverändert weiter, solange die Gemeinde U._____ die allgemeinen Nutzungspläne nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SAR 713.010) anpasst (vgl. § 64 Abs. 1 BauV/AG sowie Anhang 3 BauV/AG). Auch deckt sich die Regelung von § 28 BauV/AG, welcher bei einer

entsprechenden Anpassung oder allenfalls bei nicht rechtzeitiger Anpassung (vgl. § 64 Abs. 1 BauV/AG) an die Stelle von § 19 ABauV/AG treten wird, soweit hier interessierend mit letzterer Bestimmung.

Im Vergleich zum früheren Recht ist die neurechtliche Ordnung aber gleichwohl strenger: Denn gemäss § 35 Abs. 2 BNO sind Stützmauern, die höher als 1,0 m sind, um das Mehrmass ihrer Höhe,

mindestens aber um 60 cm zurückzusetzen. Letztere Mindestabstandsregelung gab es im früheren Recht nicht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist nicht ersichtlich, inwiefern ihre Stützmauer bei Anwendung des neuen Rechts bewilligt werden könnte. Die Distanz dieser Mauer zur Grenze von 30 cm unterschreitet nämlich die neurechtlich einzuhaltende Mindestdistanz um die Hälfte. Nichts an der fehlenden Bewilligungsfähigkeit der Mauer nach neuem Recht ändern kann bei dieser Sachlage der Umstand, dass gemäss Ziff. 1.1 des Anhangs 1 zur BauV der natürlich gewachsene Geländeverlauf und nicht mehr, wie früher (vgl. dazu hinten E. 5.1), das im Zeitpunkt des Baugesuches vorhandene Terrain als massgebendes Terrain gilt.

E. 3.1.4

Gemäss den bindenden Feststellungen im angefochtenen Urteil (vgl. Art. 105 Abs. 1 BGG) wurde die bewilligte Distanz zur Grenze zur Parzelle Nr. 2306 von 80 cm beim Bau der streitgegenständlichen Stützmauer in den Jahren 2012/2013 allein deshalb missachtet, weil der Bauunternehmer versehentlich eine falsche Messung vorgenommen hat (Messung ab der Vorderkante der damals noch auf der Parzelle Nr. 2306 vorhandenen Stützmauer statt ab der Parzellengrenze). Soweit die Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin eine vorsätzliche Missachtung der Vorgaben der Baubewilligung vom 24. September 2012 vorwerfen, legen sie nicht hinreichend substantiiert dar, inwiefern die Vorinstanz in diesem Punkt den Sachverhalt offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich festgestellt haben sollte (vgl. vorne E. 1.4). Insbesondere wäre entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner selbst dann nicht auf vorsätzliches Handeln der Beschwerdeführerin zu schliessen, wenn sie vier Jahre nach dem Bau der Mauer die Fertigstellung nicht angezeigt bzw. nicht um Bauabnahme ersucht haben sollte.

Die Beschwerdeführerin hat also nicht bewusst in Hinblick auf das bevorstehende Inkrafttreten des strengeren Rechts (zunächst) die Einholung einer Bewilligung für die tatsächlich erstellte Stützmauer unterlassen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die in den Jahren 2012 und 2013 gültig gewesenen Höhen- und Grenzabstandsvorschriften herangezogen hat.

E. 4

Dem angefochtenen Urteil und den von der Vorinstanz herangezogenen Plänen "Profil Ost" und "Profil West" zum Baugesuch Nr. 12-45-1 ist, soweit hier interessierend, Folgendes zu entnehmen:

- Zunächst gab es auf der Parzelle Nr. 2306 eine Quadersteinreihe an der Grenze zur Nachbarparzelle.

- In der Folge wurde auf der Parzelle Nr. 2227 eine Terrainaufschüttung vorgenommen. Zu deren Absicherung wurde die erwähnte Quadersteinreihe auf der Nachbarparzelle Nr. 2306 um zwei weitere Quadersteinreihen erhöht.

- Mindestens vier Jahre später bzw. in den Jahren 2012 und 2013 errichtete die Beschwerdeführerin die streitgegenständliche (obere) Stützmauer aus L-Betonelementen.
- Jedenfalls vor Erstellung von aktenkundigen Plänen aus dem Jahr 2016 wurde die ursprüngliche dreigliedrige Quadersteinmauer auf der Parzelle Nr. 2306 ([untere] Stützmauer) durch eine verschalte Betonmauer ersetzt; die Höhe der Mauer von rund 90 cm blieb dabei im Wesentlichen gleich.
- In der Folge wurde die (untere) Stützmauer auf der Parzelle Nr. 2306 durch die Beschwerdegegner abgebrochen.

Weshalb die Vorinstanz die entsprechenden Feststellungen nicht ohne die Durchführung eines Augenscheins hätte treffen dürfen, ohne in Willkür zu verfallen, ist nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe unter willkürlicher Beweiswürdigung und in Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) auf einen Augenschein verzichtet, kann ihr somit nicht gefolgt werden. Dies gilt umso mehr, als die Ausmessungen in den Plänen, welche die Vorinstanz herangezogen hat, nach Ansicht der Beschwerdeführerin korrekt sind. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern unter diesen Umständen ein Augenschein geeignet gewesen wäre, die erwähnten Feststellungen in Frage zu stellen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, eine willkürliche Würdigung der örtlichen Verhältnisse oder eine ebensolche Sachverhaltsfeststellung ist vorliegend daher in Bezug auf die genannten Punkte zu verneinen. Letzteres gilt auch unter Berücksichtigung der von den Beschwerdegegnern vor dem Bundesgericht gemachten Ausführungen zum Sachverhalt. Denn damit ist nicht hinreichend substantiiert dargetan, dass die Vorinstanz den Sachverhalt bezüglich der erwähnten Punkte willkürlich festgestellt hätte.

E. 5

Fraglich ist, ob und gegebenenfalls inwieweit die streitgegenständliche (obere) Stützmauer im Sinne von § 41 Abs. 4 Satz 1 aBNO eine Höhe von mehr als 1,0 m überschreitet. Die massgebliche Höhe der Stützmauern bemisst sich dabei, wie ausgeführt, gemäss § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG ab dem "niedriger gelegenen Terrain".

Wie nachfolgend im Einzelnen aufzuzeigen ist, ging die Vorinstanz zur Prüfung, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die (obere) Stützmauer den massgebenden Grenzwert von 1,0 m überschreitet, wie folgt vor:

Zunächst legte die Vorinstanz den Begriff des "niedriger gelegenen Terrains" im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG aus, und zwar (namentlich) mit Blick auf die Frage, welcher Terrainverlauf in zeitlicher Hinsicht massgebend ist (siehe dazu nachfolgend E. 5.1). Sodann prüfte sie, welche Beweismittel bzw. Pläne zur Ermittlung der massgebenden Höhe der Stützmauer heranzuziehen sind (siehe dazu nachfolgend E. 5.2). Weiter ging die Vorinstanz der Frage nach, ob der massgebende Terrainverlauf auf den als entscheidend erachteten Plänen korrekt eingetragen ist resp. ob dieser Terrainverlauf der Innen- oder Aussenseite der früheren unteren Stützmauer folgt (siehe dazu nachfolgend E. 5.3). Sodann begründete die Vorinstanz, weshalb ihrer Auffassung nach die Beschwerdeführerin so zu behandeln ist, wie wenn sie die untere Stützmauer auf ihrer eigenen Parzelle oder auf der Parzellengrenze errichtet oder um zwei Steinreihen erhöht hätte. Zudem zeigte die Vorinstanz auf, welche Folgerungen sich aus einer solchen Behandlung ergeben (siehe dazu nachfolgend E. 5.4). Schliesslich zeigte die Vorinstanz auf, dass und weshalb unter ihren Prämissen von einer Überschreitung der Maximalhöhe von 1,0 m auszugehen ist (siehe

dazu nachfolgend E. 5.5).

E. 5.1

Die Vorinstanz zog für die Auslegung des Begriffes des "niedriger gelegenen Terrains" von § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG die Bestimmung von § 13 ABauV/AG heran. Letztere lautet wie folgt:

" 1 Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt.

2 Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist."

Die Vorinstanz leitete aus § 13 Abs. 1 ABauV/AG ab, dass grundsätzlich der tatsächliche Terrainverlauf bei Einreichung des Baugesuches massgebend sei. Im Fall eines nachträglichen Baugesuches sei aufgrund dieser Vorschrift prinzipiell auf den tatsächlichen Terrainverlauf im Zeitpunkt der Errichtung der Baute oder Anlage abzustellen.

Die Vorinstanz erklärte sodann, zwar habe man auf der Parzelle Nr. 2227 das Terrain aufgeschüttet und die Aufschüttung mit der Erhöhung der damaligen Quadersteinreihe auf der Parzelle Nr. 2306 um zwei weitere Quadersteinreihen abgesichert. Diese Terrainaufschüttung sei aber keine Terrainveränderung, die mit Blick auf die Errichtung der oberen Stützmauer erfolgt sei, da sie mindestens vier Jahre vor der Errichtung der (oberen) Stützmauer vorgenommen worden sei. Infolgedessen sei § 13 Abs. 2 ABauV/AG nicht anwendbar. Der frühere (natürliche oder gewachsene) Terrainverlauf spiele somit keine Rolle.

E. 5.2

Zur Ermittlung der tatsächlichen Gegebenheiten bei Errichtung der oberen Stützmauer in den Jahren 2012 und 2013 stellte die Vorinstanz auf die im Jahr 2016 erstellten Pläne "Profil Ost" und "Profil West" zum Baugesuch Nr. 12-45-1 ab. Der vor der Anfertigung dieser Pläne erfolgte Ersatz der dreigliedrigen unteren Quadersteinmauer durch eine verschalte Betonmauer stehe der Heranziehung dieser Pläne nicht entgegen, da die Höhe der Mauern und ihre Lage unmittelbar an der Grenze zur Parzelle Nr. 2227 unverändert geblieben seien.

E. 5.3

In den genannten Plänen ist der aktuelle Terrainverlauf (im Jahr 2016) als orangefarbene Linie eingezeichnet. Nach Ansicht der Vorinstanz entspricht diese Linie aber nicht dem aktuellen Terrainverlauf im Jahr 2016 und damit demjenigen im massgebenden Zeitpunkt (2012/2013), weil diese Linie statt der Innenseite der unteren, inzwischen abgebrochenen Stützmauer auf der Parzelle Nr. 2306 der freiliegenden Aussenseite dieser Mauer folge. Die Massgeblichkeit der Innenseite der Mauer ergebe sich aus Skizzen im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht der Staatskanzlei des Kantons Aargau vom Dezember 2003 (im Folgenden: Handbuch BNR). Gemäss diesen Skizzen habe der Terrainverlauf, welcher für die Bestimmung der Höhe einer Stützmauer massgebend sei, der dem Erdreich zugewandten Seite der Mauer zu folgen. Diese Regel müsse auch dann gelten, wenn eine Stützmauer mit nachbarlicher Zustimmung (prekaristische Gestattung) vollständig auf die Nachbarparzelle gesetzt bzw. wenn (wie vorliegend) auf der Nachbarparzelle eine Stützmauer zwecks Sicherung einer Terrainaufschüttung auf der eigenen Parzelle erhöht

werde. Die orangefarbene Terrainverlaufslinie müsse dementsprechend angepasst werden.

E. 5.4

Die Vorinstanz behandelte die Beschwerdeführerin sodann so, wie wenn sie die untere Stützmauer auf ihrer eigenen Parzelle oder auf der Parzellengrenze errichtet oder um zwei Steinreihen erhöht hätte. Nach Ansicht der Vorinstanz ist dies geboten, weil ansonsten mittels etappenweiser Errichtung von Stützmauern auf beiden Seiten der Grenze die Höhenbeschränkungen von Stützmauern an der Parzellengrenze ausgehebelt werden könnten. Für das "niedriger gelegene Terrain" stellte die Vorinstanz vor diesem Hintergrund auf die Schnittpunkte der angepassten Terrainverlaufslinie mit der Grenzlinie am Fuss der ehemaligen unteren Stützmauer bzw. am Fuss der von der Beschwerdeführerin auf der Parzelle Nr. 2306 errichteten, zwischenzeitlich nicht mehr bestehenden zwei Quadersteinreihen ab.

E. 5.5

In tatsächlicher Hinsicht ergibt sich nach Darstellung im angefochtenen Urteil bei der von der Vorinstanz als massgebend erachteten Herangehensweise ein "niedriger gelegenes Terrain" auf der Höhe von 367,93 m ü.M. (Schnittpunkt der angepassten Terrainverlaufslinie mit der Grenzlinie am Fuss der ehemaligen unteren Stützmauer) bzw. 368,23 m ü.M. (Schnittpunkt der angepassten Terrainverlaufslinie mit der Grenzlinie am Fuss der von der Beschwerdeführerin auf der Parzelle Nr. 2306 errichteten, mittlerweile nicht mehr bestehenden zwei Quadersteinreihen). Im für die Beschwerdeführerin günstigsten Fall betrage damit die massgebliche Höhe der oberen Stützmauer, deren Oberkante sich auf 369,62 m ü.M. (beim Profil Ost) und 369,63 m ü.M. (beim Profil West) befinde, 1,4 m bzw. 1,39 m. Daraus folge, dass die in einem Abstand von 30 cm zur Parzelle Nr. 2306 errichtete obere Stützmauer mindestens 10 cm (beim Profil West) bzw. 9 cm (beim Profil Ost) zu hoch sei.

E. 6.1

Die Vorinstanz nahm wie erwähnt an, die Beschwerdeführerin sei so zu behandeln, wie wenn sie die untere Stützmauer auf ihrer eigenen Parzelle oder auf der Parzellengrenze errichtet oder erhöht hätte (siehe dazu hiervor E. 5.4). Ob diese Annahme zutrifft, kann hier dahingestellt bleiben. Denn wie im Folgenden ersichtlich wird, erscheint die Vorgehensweise der Vorinstanz selbst dann nicht als bundesrechtskonform, wenn die Beschwerdeführerin so zu behandeln wäre, wie wenn sie auf ihrer eigenen Parzelle oder auf der Parzellengrenze die untere Stützmauer errichtet oder zumindest um zwei weitere Steinreihen erhöht hätte.

Zu klären ist im Folgenden zunächst, ob die Vorinstanz in bundesrechtskonformer Weise angenommen hat, beim vorliegenden nachträglichen Baugesuch sei der Terrainverlauf im Zeitpunkt der Erstellung der streitbetroffenen (oberen) Stützmauer massgebend (siehe dazu sogleich E. 6.2.1 f.). Sollte diese Annahme nicht zu beanstanden sein, wird zu prüfen sein, ob die Vorinstanz im Rahmen ihrer Subsumtion tatsächlich auf den Terrainverlauf abgestellt hat, wie er bei der Errichtung dieser Stützmauer gegeben war (vgl. dazu hinten E. 6.2.3).

E. 6.2.1

Gemäss § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV/AG sind die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Geschosszahl bei "gestaffelten und terrassierten Bauten" für "jeden Gebäudeteil einzeln" zu

messen. Diese Regel ist prinzipiell auch analog auf Stützmauern anzuwenden, welche in einem zeitlichen Abstand von mehreren Jahren erstellt wurden. Folgerichtig geht denn auch die Vorinstanz davon aus, dass bei einer Stützmauer für die Bestimmung des für deren Höhe massgebenden "niedriger gelegenen Terrains" im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG grundsätzlich gemäss § 13 Abs. 1 ABauV/AG auf den Verlauf des Bodens abzustellen ist, der bei Einreichung des Baugesuches vorlag. Es erscheint auch nicht als willkürlich, wenn die Vorinstanz annimmt, bei einem nachträglichen Baugesuch sei im Rahmen der Anwendung von § 13 Abs. 1 BauV/AG anstelle des Terrainverlaufes im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches derjenige bei Erstellung der Stützmauer massgeblich.

E. 6.2.2

§ 13 Abs. 2 ABauV/AG sieht zwar vor, dass auf frühere Verhältnisse zurückzugreifen ist, wenn das Terrain mit Blick auf das Bauvorhaben verändert wurde. Diese Vorschrift ist aber als Ausnahme vom erwähnten Prinzip zu betrachten, dass jeder Gebäudeteil bzw. jede Stützmauer für sich allein zu betrachten ist. Wie das BVU in seinem Entscheid vom 29. Oktober 2019 ausgeführt hat, handelt es sich bei § 13 Abs. 2 ABauV/AG um eine Ergänzung, mit welcher eine Umgehung der Vorschriften über die Höhe einer Baute verhindert werden soll (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 49 N. 12).

Die Ausnahme von § 13 Abs. 2 ABauV/AG kommt vorliegend nicht zum Tragen. Wie ausgeführt, wurde die Terrainaufschüttung (mit der Erhöhung der Quadersteinmauer auf der Nachbarparzelle Nr. 2306 um zwei weitere Quadersteinreihen) nämlich mindestens vier Jahre vor der Errichtung der oberen Stützmauer vorgenommen, ohne dass dies in Hinblick auf die Erstellung der letzteren Stützmauer geschehen wäre.

E. 6.2.3

Zu prüfen ist nach dem Gesagten, ob die Vorinstanz - wie es nach ihrer eigenen, insoweit bundesrechtskonformen Darstellung geboten ist - vorliegend tatsächlich auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der Erstellung der oberen Stützmauer abgestellt hat (vgl. vorne E. 6.1 Abs. 2).

Trotz der fehlenden Anwendbarkeit von § 13 Abs. 2 ABauV/AG verortete die Vorinstanz das "niedriger gelegene Terrain" am Fuss der ehemaligen unteren Stützmauer oder am Fuss der von der Beschwerdeführerin auf der Parzelle Nr. 2306 errichteten, inzwischen nicht mehr bestehenden zwei Quadersteinreihen. Damit hat die Vorinstanz (auch wenn sie dies in ihrer Vernehmlassung bestreitet)

im Ergebnis auf "frühere Verhältnisse" im Sinne von § 13 Abs. 2 ABauV/AG abstellt, ohne dass die frühere Terrainveränderung (Errichtung bzw. Erhöhung der unteren Stützmauer) - wie gemäss dieser Bestimmung vorausgesetzt - in Hinblick auf das Bauvorhaben bzw. die Erstellung der oberen Stützmauer vorgenommen worden wäre. Die Vorinstanz hat mit anderen Worten gerade nicht auf den Terrainverlauf abgestellt, wie er bei Errichtung der oberen Stützmauer vorgelegen hatte. Vielmehr stellte die Vorinstanz faktisch auf frühere Verhältnisse ab. Dies steht im Widerspruch zu § 13 Abs. 2 ABauV/AG, welcher nur in einer hier nicht gegebenen Sonderkonstellation ein Abstellen auf die früheren Verhältnisse vorsieht.

E. 6.3

Zu klären ist mit Blick auf das Dargelegte, ob sachliche Gründe dafür bestehen, vorliegend entgegen der Regelung (bzw. trotz der Nichtanwendbarkeit) von § 13 Abs. 2 ABauV/AG faktisch auf frühere Verhältnisse abzustellen.

E. 6.3.1

Für ein Abstellen auf die früheren Verhältnisse lässt sich im vorliegenden Fall nicht ins Feld führen, andernfalls könnten die Höhenbeschränkungen von Stützmauern und Terrainaufschüttungen, welche damit abgesichert werden, durch eine etappenweise Errichtung von Stützmauern ausgehebelt werden. Damit würde nämlich § 13 Abs. 2 ABauV/AG sinn- und zwecklos, soweit diese Bestimmung das Abstellen auf frühere Verhältnisse von einer "im Hinblick auf das Bauvorhaben" vorgenommenen Terrainveränderung abhängig macht.

E. 6.3.2

Mit Blick auf die Ausführungen im angefochtenen Urteil (vgl. dazu insbesondere E. 5.3 hiervor) könnte man sich fragen, ob das Vorgehen der Vorinstanz resp. das vorliegend (wie gesehen) im Widerspruch zu § 13 Abs. 2 ABauV/AG stehende faktische Abstellen auf "frühere Verhältnisse" mit einer Regel gerechtfertigt werden kann, wonach bei Stützmauern für den massgebenden Terrainverlauf auf die dem Erdreich zugewandte Innenseite der Mauern abzustellen ist.

Vorauszuschicken ist dazu, dass es grundsätzlich nicht als willkürlich erscheint, für den Terrainverlauf die Innenseite einer Mauer als massgebend zu betrachten. Dies gilt jedenfalls dann, wenn nur eine einzelne Stützmauer auf dem eigenen Grundstück an oder auf der Grenze zum Nachbargrundstück errichtet wird und sonst keine andere Stützmauer vorhanden ist. Für diese Ansicht spricht insbesondere eine analoge Anwendung von § 12 Abs. 3 Satz 1 ABauV/AG, wonach Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosshöhe am Hang "talseitig" zu messen sind. Ob auch die von der Vorinstanz herangezogenen Skizzen im Handbuch BNR in diese Richtung weisen, kann dahingestellt bleiben.

Die (allfällige) Regel, wonach die Innenseite einer Mauer massgebend ist, kann aber vorliegend nicht im Zusammenhang mit der oberen Stützmauer zu Ungunsten der Beschwerdeführerin auf die untere Stützmauer angewendet werden. Als blosse Regel, wie der Terrainverlauf bei einer einzelnen Stützmauer zu bestimmen ist, muss sie nämlich bei der hier zu beurteilenden Konstellation gegenüber dem genannten Grundsatz, wonach die Höhe einer einzelnen Stützmauer für sich allein bzw. ohne Rücksicht auf andere vorbestehende Stützmauern zu bestimmen ist, zurücktreten.

E. 6.4

Da es, wie gesehen (E. 6.3), keinen sachlichen Grund gibt, trotz der fehlenden Anwendbarkeit von § 13 Abs. 2 ABauV/AG frühere Verhältnisse (vor der Erstellung der oberen Stützmauer) zu berücksichtigen, wäre grundsätzlich auf die in den fraglichen Karten orange eingezeichnete Linie des aktuellen Terrains abzustellen gewesen (vgl. vorne E. 5.3 Satz 1).

E. 6.5

Zu prüfen bleibt, ob bei einem Abstellen auf die orangene Linie des aktuellen Terrains die Höhen- und Abstandsvorschriften eingehalten wären. Zur Klärung dieser Frage können hilfsweise die Ausführungen und Berechnungen des BVU herangezogen werden.

E. 6.5.1

Das BVU stellte statt auf die orangene Linie des aktuellen Terrains auf die in den genannten Karten grün gestrichelte,

tiefer gelegene Linie des gewachsenen Terrainverlaufes ab. Wie es in E. 4.4.2 seines Entscheids zutreffend ausführte, sind (selbst) bei einem Abstellen auf diese tiefere Linie die Höhen- bzw. Abstandsvorschriften eingehalten:

Gegebenenfalls wäre von einer Höhe der oberen Stützmauer von insgesamt 1,13 m bzw. 1,17 m auszugehen (Plan "Profil Ost"; 369,62 m.ü.M. - 368,49 m.ü.M. = 1,13 m / Plan "Profil West"; 369,63 m.ü.M. - 368,46 m.ü.M. = 1,17 m). Zwar überschreitet damit die Stützmauer die maximal zulässige Höhe von 1 m und darf sie somit nicht direkt an der Grenze platziert sein (§ 41 Abs. 4 aBNO i.V.m. § 19 Abs. 1 lit. b ABauV/AG). Die Vorgabe, wonach die Mauer um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt sein muss (§ 41 Abs. 4 aBNO), ist aber eingehalten. Da sich die Stützmauer in 30 cm Distanz zur Grenze befindet, ist sie nämlich um mehr als 13 cm bzw. 17 cm zurückversetzt.

E. 6.5.2

Sind die Höhen- und Abstandsvorschriften auch dann eingehalten, wenn für das "niedriger gelegene Terrain" im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG auf die in den massgebenden Plänen grün gestrichelte Linie des gewachsenen Terrainverlaufes abgestellt wird, muss dies umso mehr gelten, wenn die höherliegende, orangene Linie des aktuellen Terrains massgebend ist.

E. 6.6

Es erweist sich somit, dass die obere Stützmauer unter Einhaltung der Höhen- und Abstandsvorschriften errichtet wurde. Die in Frage stehende Bewilligungsverweigerung hätte somit nicht mit einer Verletzung der Höhen- und Abstandsvorschriften begründet werden dürfen.

E. 7.1

Streitig und zu klären ist sodann, ob die Vorinstanz zur Rechtfertigung der Bewilligungsverweigerung in bundesrechtskonformer Weise eine Verletzung von § 52 Abs. 1 BauG/AG wegen mangelnder Standfestigkeit der Stützmauer festgestellt hat. Wäre dies der Fall, wäre der angefochtene Entscheid im Ergebnis nicht willkürlich und somit nicht aufzuheben.

Gemäss § 52 Abs. 1 BauG/AG (in der bei Errichtung der oberen Stützmauer gültigen und in der aktuellen Fassung) müssen alle Bauten und Anlagen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen (vgl. Satz 1). Sie sind so anzulegen, dass deren Benutzer, die Benutzer der benachbarten Liegenschaften und die Benutzer von Strassen nicht gefährdet werden (vgl. Satz 2).

E. 7.2

Die Vorinstanz führte aus, es sei seit dem Abbruch der unteren Stützmauer zweifelhaft, ob die obere Stützmauer noch die erforderliche Standfestigkeit aufweise. Sie erklärte dazu, das unter der oberen Stützmauer liegende, nun ungesicherte Erdreich weise ein Neigungsverhältnis von 6,5:3 auf. Mit Blick darauf, dass bei Böschungen für deren Standfestigkeit ein maximales Neigungsverhältnis von 2:3 verlangt werde, könne das ungesicherte, graduell beinahe doppelt so stark ansteigende Erdreich nicht mehr als

hinreichend stabil bezeichnet werden. Es sei nicht auszuschliessen, dass die streitgegenständliche Stützmauer in eine Schräglage hin zur Parzelle Nr. 2306 gerate.

Weiter hielt die Vorinstanz fest, der Abbruch der unteren Stützmauer durch die Beschwerdegegner könne zwar mit der Beschwerdeführerin als trölerisch oder offen konfrontativ bezeichnet werden. Tatsache sei aber auch, dass die Beschwerdegegner das Terrain auf der Parzelle Nr. 2306 nicht in dem Masse abgegraben hätten, in welchem das Erdreich auf der Parzelle Nr. 2227 unterhalb der dortigen L-Stützmauer heute ungesichert sei. Die Beschwerdegegner könnten deshalb nicht zu baupolizeilichen Wiederherstellungsmassnahmen verpflichtet werden, welche dieses (nicht auf ihrer Parzelle befindliche) Erdreich schützen würden. Stattdessen müsse sich - so die Vorinstanz - die Beschwerdeführerin an den notwendigen Sicherungsmassnahmen beteiligen. Konkret müsse entweder die Beschwerdeführerin zumindest einen Teil der erforderlichen neuen Stützmauer (als Ersatz für die abgebrochene untere Stützmauer) auf ihrer Parzelle an die Grenze zur Parzelle Nr. 2306 setzen oder es müsse die neue Stützmauer - unter anteiliger Mitfinanzierung durch die Beschwerdegegner - auf die Parzellengrenze gestellt werden. Die neue Stützmauer müsse dabei unstreitig an die Höhe der heutigen L-Stützmauer angerechnet werden. Damit komme die Beschwerdeführerin nicht umhin, die L-Stützmauer entweder im Gelände etwas abzusenken oder von der Grenze zur Parzelle Nr. 2306 etwas weiter zurückzusetzen. Andernfalls könnten die Höhen- und Abstandsvorgaben von § 19 Abs. 1 ABauV/AG i.V.m. § 31 Abs. 4 Satz 1 ABNO nicht eingehalten werden.

E. 7.3.1

Das Bundesgerichtsgesetz schreibt den Kantonen vor, dass die nach dem Gesetz vorgeschriebene gerichtliche Vorinstanz des Bundesgerichts oder eine vorgängig zuständige andere richterliche Behörde den Sachverhalt frei prüft und das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 110 BGG). Daraus folgt, dass der Sachverhalt im gerichtlichen Verfahren zu erstellen ist, weshalb der Vorinstanz des Bundesgerichts auch neue Tatsachen und Beweismittel unterbreitet werden können (Urteil 2C_651/2008 vom 20. April 2009 E. 4.2). Damit wird die Rechtsweggarantie von Art. 29a BV bzw. Art. 6 EMRK umgesetzt, welche eine uneingeschränkte Sachverhalts- und Rechtskontrolle durch (wenigstens) ein Gericht verlangt.

Es ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz für die Beurteilung der Standfestigkeit der Stützmauer auf die Sachlage im Zeitpunkt des Erlasses des vorliegend angefochtenen Urteils abgestellt hat (vgl. dazu auch Urteile 1C_565/2008 vom 19. Juni 2009 E. 4.2.2; 2C_607/2008 vom 24. März 2009 E. 3.3; siehe ferner Urteil 2C_774/2020 vom 9. Oktober 2020 E. 4.3). Dies gilt entgegen der Auffassung des BVU trotz Vorliegens eines nachträglichen Baugesuches.

E. 7.3.2

Angesichts des verbindlich festgestellten Neigungsverhältnisses von 6,5:3 konnte die Vorinstanz ohne Willkür annehmen, bei der streitbetroffenen Stützmauer sei die Standfestigkeit im Sinne von § 52 Abs. 1 BauG/AG aktuell nicht gegeben (vgl. dazu auch die von der Vorinstanz analog angewendete Ordnung von § 19 Abs. 3 ABauV/AG und § 28 Abs. 3 BauV/AG, wonach bei Böschungen mit Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 [Höhe:Breite] der Böschungsfuss bzw. die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm einhalten muss). Die Beschwerde ist folglich insoweit, als damit eine uneingeschränkte Erteilung der Bewilligung verlangt wird, abzuweisen.

Soweit eine (Wieder-) Herstellung der Standfestigkeit der Mauer unter Einhaltung der massgebenden Vorschriften möglich sein sollte, könnte jedoch die Bewilligung unter Bedingungen und/oder Auflagen erteilt werden. Ob dies der Fall ist, ist im Sinne des im Verwaltungsrecht geltenden Grundsatzes der Verhältnismässigkeit (vgl. Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) zu prüfen (vgl. Urteil 1C_619/2017 vom 29. August 2018 E. 6.3 mit Hinweis).

Von Bedingungen abhängig zu machen wäre die Bewilligung gegebenenfalls, soweit die Umsetzung von Massnahmen, die zur Herstellung der Standfestigkeit der Stützmauer auf der Parzelle der Beschwerdeführerin unabdingbar sind, von den Beschwerdegegnern (und nicht ausschliesslich von der Beschwerdeführerin) abhängt. Von Auflagen abhängig zu machen wäre die Bewilligungserteilung hingegen, soweit die Umsetzung von Massnahmen zur Herstellung der Standfestigkeit der Stützmauer ausschliesslich vom Willen der Beschwerdeführerin abhängt.

Die Vorinstanz hat nicht geprüft, ob die Bewilligung in der genannten Weise unter Bedingungen und/oder Auflagen erteilt werden kann. Insbesondere klärte sie nicht, ob die Beschwerdeführerin - ohne die Höhen- und Abstandsvorschriften zu verletzen - geeignete Massnahmen für die Herstellung der Standfestigkeit der (oberen) Stützmauer ergreifen könnte, wenn für deren Höhe bzw. das "niedriger gelegene Terrain" im Sinne von § 19 Abs. 1 lit. a ABauV/AG die auf den erwähnten Karten orange eingezeichnete Linie des aktuellen Terrains massgebend ist. Da zur Beantwortung der entsprechenden Fragen weitere Sachverhaltserhebungen notwendig sind, ist die Sache in diesem Punkt zu weiterer Sachverhaltsabklärung und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Anzumerken bleibt, dass im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheiden ist, wer die Kosten für allfällige Massnahmen auf dem Grundstück der Beschwerdegegner zu übernehmen hätte.

E. 8.1

Dem Eventualantrag entsprechend ist die Beschwerde nach dem Gesagten teilweise gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Sache ist im Sinne der Erwägungen zu weiterer Sachverhaltsabklärung und zu neuem Entscheid, ob die nachträgliche Baubewilligung unter Bedingungen und/oder Auflagen zu erteilen ist, an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen (also soweit eine uneingeschränkte Bewilligungserteilung verlangt wird) ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8.2

Bei einer Aufhebung des angefochtenen Urteils und der Rückweisung zur neuen Entscheidung gilt die beschwerdeführende Partei praxisgemäss als ganz obsiegend, wenn der Verfahrensausgang noch offen ist (BGE 141 V 281 E. 11.1 S. 3.12; Urteile 1C_266/2020 vom 4. Januar 2021 E. 4; 1C_283/2019 vom 24. Juli 2020 E. 5).

Der Verfahrensausgang erscheint nur noch insoweit offen, als bloss noch die allfällige Erteilung einer mit Bedingungen und/oder Auflagen verknüpften Bewilligung in Frage steht. Im Übrigen, also überwiegend, erscheint die Beschwerdeführerin als unterliegend. Denn entsprechend dem Dargelegten ist zurzeit mangels Standfestigkeit der Mauer eine uneingeschränkte Bewilligungserteilung ausgeschlossen.

Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die Kosten und Entschädigungen der Beschwerdeführerin und den privaten Beschwerdegegnern im Verhältnis drei Viertel zu

einem Viertel aufzuerlegen (Art. 66 und 68 BGG ; vgl. auch Urteil 1C_63/2019 vom 29. Januar 2020 E. 9).

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