

# GR\_GERICHTE R 2015 58 vom 4. Oktober 2016

GR Gerichte, 2016-10-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2015\\_58](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_58)

FR: GR\_GERICHTE R 2015 58 du 4 octobre 2016

IT: GR\_GERICHTE R 2015 58 del 4 ottobre 2016

## Regeste

Wiederherstellungs- und Bussverfügung | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Kammer Vorsitz Meisser RichterIn Audétat, Moser Aktuar Decurtins URTEIL vom 4. Oktober 2016 in der Streitsache A.\_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jon Andri Moder, Beschwerdeführer gegen Gemeinde X.\_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Rita Marugg, Beschwerdegegnerin betreffend Wiederherstellungs- und Bussverfügung

- 2 - 1. Am 16. Juni 2011 reichte A.\_\_\_\_\_ ein Gesuch für den Bau eines Wohn- hauses auf Parzelle 968 in Y.\_\_\_\_\_ ein. Nach einer ersten Projektände- rung erteilte ihm der Gemeindevorstand der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (nachfol- gend Gemeinde) am 28. November 2011 die Baubewilligung, in welcher unter anderem festgehalten wurde, dass die Bauausführungen genau nach den mit Genehmigungsvermerk versehenen Plänen zu erfolgen hät- ten und jegliche Änderung erneut bewilligungspflichtig sei. 2. Nachdem im Rahmen einer Baukontrolle festgestellt worden war, dass das im Bau stehende Wohnhaus hinsichtlich Dachform und -neigung von der Baubewilligung abwich, verfügte die Gemeinde am 20. August 2013 einen sofortigen Baustopp. Aufforderungsgemäss reichte A.\_\_\_\_\_ am

### E. 8

Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 10. Juli 2015 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte dessen Aufhebung. Dabei machte er in Be- zug auf den Vertrauensschutz geltend, dass er sich der Unrechtmässig- keit seines Tuns nicht bewusst gewesen sei. Dies bewiese unter anderem der Umstand, dass der planende Architekt der Gemeinde die Erstellung eines 3D-Modells zwecks Visualisierung der Dachform angeboten und dass er mit B.\_\_\_\_\_ ein Mitglied der Baukommission zu einer Offerten- stellung für die Holzbauarbeiten inkl. Dach eingeladen habe. Dieser habe nach Einsicht in die Werkpläne, aus welchen der Dachknick hervorgehe, und Teilnahme am Vergabegespräch nicht auf die Unrechtmässigkeit der Dachform hingewiesen, woraus geschlossen werden könne, dass das be- stehende Missverständnis hinsichtlich der Dachform für ihn als Laien um- so weniger habe erkennbar sein können. Zudem führte er aus, inwiefern bei den festgestellten Unregelmässigkeiten nicht von einer Verletzung von "schwerwiegenden öffentlichen Interessen" die Rede sein könne. In Anbe- tracht der nur geringen öffentlichen Interessen und seinen erheblichen wirtschaftlichen Interessen sei die Wiederherstellungsanordnung auch nicht verhältnismässig. Hinsichtlich der von der Gemeinde in Zweifel ge- zogenen Wiederherstellungskosten beantragte der Beschwerdeführer – sollte deren Höhe für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit

relevant sein – die Einholung einer entsprechenden Expertise. Die Baubusse sei deshalb aufzuheben oder massiv zu reduzieren, weil schon der Beizug von Baukommissionsmitglied B.\_\_\_\_\_ gegen ein (eventual)vorsätzliches Verhalten spreche und es ihm als bautechnischer Laie nicht angelastet werden könne, dass er das von Anfang an bestehende, unentdeckte Missverständnis über die Dachform nicht erkannt habe.

#### **E. 9**

In ihrer Vernehmlassung vom 23. September 2013 beantragte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, zumal vorliegend weder der Vertrauensschutz greife

- 5 - noch der Verhältnismässigkeitsgrundsatz verletzt werde. Der Beschwerdeführer, der zu Recht kein vertrauensbegründendes Handeln der Baubehörde in Bezug auf die geknickten Dachhälften geltend mache, stütze sich hinsichtlich des Vertrauensschutzes einzig auf sein fehlendes Unrechtsbewusstsein resp. die fehlende Absicht und verkenne damit die Grundsätze des Vertrauensschutzes komplett. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sei auch keine Verletzung schwerwiegender öffentlicher Interessen vonnöten, um eine Wiederherstellungsanordnung zu begründen. Ausserdem sei pekuniären Interessen rechtsprechungs-gemäss – wenn überhaupt – generell nur geringes Gewicht einzuräumen. Das Verschulden des Beschwerdeführers wiege insofern schwer, als dieser klar vorsätzlich gehandelt habe. Obschon ihm die Besonderheit der Dachkonstruktion mit dem abgedrehten First bewusst gewesen sei, habe er es unterlassen, anlässlich der vorberatenden Gespräche mit der Gemeinde den von Beginn an gewollten Knick in den Dachhälften zur Sprache zu bringen. Spätestens nach der Aufdeckung des Missverständnisses durch den Architekten habe er vorsätzlich gehandelt, indem er das Dach entsprechend den Ausführungsplänen und entgegen den Baubewilligungsplänen bauen lassen habe. Damit habe er auch die materiellen Baurechtsverletzungen zumindest in Kauf genommen, diesbezüglich mit- hin eventualvorsätzlich gehandelt.

#### **E. 10**

Am 5. November 2015 wurde das Verfahren im Hinblick auf die Findung einer einvernehmlichen Lösung bis zum 15. Dezember 2015 sistiert. Eine solche konnte indes nicht gefunden werden und die Beschwerdegegnerin stimmte einer weiteren Sistierung nicht zu.

#### **E. 11**

In seiner Replik vom 22. Januar 2016 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen und Begründungen fest. Nachdem er zunächst der ihm unterstellten Bösgläubigkeit, welche die Beschwerdegegnerin zu beweisen habe, widersprach, hielt er fest, dass er der Beschwerdegegnerin die Er-

- 6 - stellung eines konvex gewölbten Daches vorgeschlagen habe. Die Versuche einer verhältnismässigen Bereinigung der Baurechtswidrigkeit seien jedoch gescheitert, ohne dass die Gemeinde zu einer einvernehmlichen Lösung Hand geboten habe. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin seien die Abweichungen vom materiellen Baurecht als geringfügig zu betrachten. Baupolizeilich und insbesondere sicherheitstechnisch seien sowohl die Überschreitung der zulässigen Dachneigung als auch der Knick völlig irrelevant, und der Knick – obschon gut sichtbar – falle im Ortsbild nicht negativ auf. Zudem sei die Abweichung von klassischen Dachformen durch die damalige Bewilligung

des abgeschrägten Dach- firsts von der Beschwerdegegnerin selbst präjudiziert worden. Insofern wiege das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften nicht schwer und werde relativiert durch die erwähnten Zugeständnisse an eine ungewöhnliche Dachform. Ausserdem sei im Rahmen der Ver- hältnismässigkeitsprüfung zu berücksichtigen, dass er gar nicht wisse, worin der wiederherzustellende rechtmässige Zustand bestehe, zumal es keine bewilligte Dachfläche gebe resp. nicht ersichtlich sei, inwiefern mit dem abgeschrägten First überhaupt ein "Walm- oder Satteldach" im Sinne des Baugesetzes erstellt werden könne. Zur verfügten Baubusse hielt der Beschwerdeführer fest, dass ihm kein schweres Verschulden habe nach- gewiesen werden können, dass ihm ein allfälliges Verschulden des Archi- tekten nicht angerechnet werden könne und dass die Baubusse exorbi- tant und unverhältnismässig hoch sei. Schliesslich beantragte er einen Augenschein zur Feststellung des öffentlichen Interesses an einer Besei- tigung des Dachknicks.

### **E. 12**

Am 24. Februar 2016 hielt auch die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest und widerlegte im Wesentlichen die Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich dessen Bösgläubigkeit unter Hinweis auf ihre Vernehmlassung sowie mit ergänzenden Ausführungen zur Bau- bewilligung und zur Rolle von B. \_\_\_\_\_. Zum Erlass einer Duldungsverfü-

- 7 - gung reiche guter Glaube ohnehin nicht aus; hierfür bedürfe es einer rele- vanten Vertrauensgrundlage, deren Existenz hier zugestandenermassen nicht gegeben sei. Überdies wisse der Beschwerdeführer sehr genau, was damals bewilligt worden sei und dass es in seiner Verantwortung lie- ge, das Bewilligte nun technisch umzusetzen.

### **E. 13**

Am 9. Mai 2016 edierte die Beschwerdegegnerin aufforderungsgemäss noch die Baugesuchsunterlagen der 2. und 3. Projektausschreibung resp. der 1. und 2. Projektänderung. Dies wurde dem Beschwerdeführer am 10. Mai 2016 mitgeteilt. Auf die weiteren Ausführungen in der angefochtenen Verfügung sowie in den Rechtsschriften der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachfol- genden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 9. Juni 2015, mit welcher der Abbruch des wi- derrechtlich erstellten Daches angeordnet und dem Beschwerdeführer ei- ne Baubusse von Fr. 20'000.-- auferlegt worden ist. Die Eintretensvoraus- setzungen geben vorliegend zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. 2. Zunächst drängen sich ein paar einleitende Bemerkungen zur Dispositiv- Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung, mit welcher der Beschwerdeführer zum Abbruch des widerrechtlich erstellten Daches verpflichtet worden ist, auf. Diese Anordnung ist nämlich insofern zu eng gefasst, als es vorlie- gend nicht lediglich um den Abbruch des Daches, sondern – wie schon der Überschrift der angefochtenen Verfügung zu entnehmen ist – um die

- 8 - Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes geht. Da der Abbruch gewissermassen die Konsequenz einer rechtskräftigen Wiederherstel- lungsanordnung sein kann, nicht aber muss, kann die Rechtmässigkeit einer Abbruchverpflichtung – entgegen der Auffassung der Beschwerde- gegnerin – nicht isoliert beurteilt werden (vgl. hierzu insbesondere Erwä- gung 5b). Streitig und zu prüfen ist im Folgenden daher die grundsätzliche Rechtmässigkeit

der Wiederherstellungsanordnung einerseits sowie die Rechtmässigkeit der Abbruchverfügung als Massnahme zur Erreichung des rechtmässigen Zustandes andererseits. Ausserdem ist zu prüfen, ob der Beschwerdeführer zu Recht mit einer Baubusse in der Höhe von Fr. 20'000.-- belegt worden ist. 3. a) Gemäss dem – gestützt auf Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 des Raumplanungsge- setzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) direkt anwendba- ren – Art. 94 Abs. 1 KRG sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen (Bau-)Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt worden ist. Laut Art. 94 Abs. 3 KRG obliegt die Pflicht zur Wiederherstellung des recht- mässigen Zustandes sowohl dem Eigentümer als auch den Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Unabdingbare Voraus- setzung für die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ist also das Vorliegen eines materiell vorschriftswidrigen Zustandes. Dies bedeutet, dass dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren vorauszugehen hat, in dessen Rahmen vorab die Rechtswidrigkeit des fraglichen Zustandes zu prüfen ist. Von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilli- gungsverweigerung kann aus prozessökonomischen Gründen jedoch ab- gesehen werden, wenn die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein fest- steht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 13 227 vom 1. Juli 2014

- 9 - E.4c mit weiteren Hinweisen). Demgegenüber führt eine bloss formelle Baurechtswidrigkeit nicht zur Wiederherstellung bzw. Restitution (vgl. VGU R 09 26 vom 17. November 2009 E.2a sowie PVG 2007 Nr. 30 E.4a). b) Vorliegend ergeben sich die sowohl formellen als auch materiellen Bau- rechtsverletzungen aus dem Verwaltungsgerichtsurteil R 14 7, in welchem das Gericht unter anderem über die Bewilligungsfähigkeit des nachträgli- chen Projektänderungsgesuchs des Beschwerdeführers bezüglich des bereits erstellten Daches zu befinden hatte. Darin wurde rechtskräftig festgestellt, dass das erstellte Dach der Baubewilligung vom 28. Novem- ber 2011 nicht entspreche. Zudem sei die realisierte Dachkonstruktion mangels Vereinbarkeit mit den kantonalen und kommunalen Bauvorschrif- ten nicht bewilligungsfähig, da sie weder einer baugesetzlich zulässigen noch einer ortsüblichen Dachform entspreche und stellenweise die maxi- mal zulässige Dachneigung überschreite (vgl. VGU R 14 7 vom 16. Sep- tember 2014 E.4). Damit hat das nachträgliche Baubewilligungsverfahren, welches dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich vorauszugehen hat, stattgefunden und im Baubescheid der Beschwerde- gegnerin vom 25. November 2013 resp. im erwähnten Urteil des Verwal- tungsgerichts seinen Abschluss gefunden. An diesen in der Folge unan- gefochten in Rechtskraft erwachsenen Einschätzungen des Verwaltungs- gerichts vermag auch das im vorliegenden Verfahren eingereichte Gut- achten der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, gemäss welchem es sich bei der fraglichen Dachkonstruktion um ein abgeschnit- tenes Walmdach handle (vgl. beschwerdeführerische Beilage [Bf-act.] 13), nichts zu ändern. c) Gestützt auf Art. 94 Abs. 1 und 2 KRG ist die Beschwerdegegnerin dem- nach grundsätzlich zuständig und befugt, diesen materiell vorschriftswid- rigen Zustand mittels einer Wiederherstellungsanordnung zu beseitigen.

- 10 - Das Vorliegen einer materiellen Gesetzesverletzung genügt für den Er- lass einer Wiederherstellungsverfügung indes noch nicht. Gemäss bun- desgerichtlicher Rechtsprechung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im

Falle einer rechtswidrig errichteten Bau- te im Einzelfall nämlich unzulässig, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören na- mentlich die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 9 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) festgehaltenen Grundsätze der Verhältnis- mässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann die Wieder- herstellung des rechtmässigen Zustandes etwa unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist, die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öf- fentliche Interessen entgegenstehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.1 m.w.H.). Im Einklang mit dieser Rechtsprechung statuiert Art. 94 Abs. 4 KRG, dass von der Anord- nung einer Wiederherstellungsmassnahme abzusehen und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen ist, wenn dies aus Gründen des Ver- trauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit angezeigt ist. Anhand die- ser beiden Aspekte wird nachfolgend zu prüfen sein, ob die Wiederher- stellungsverfügung der Beschwerdegegnerin zu Recht ergangen ist oder ob diese – dem Antrag des Beschwerdeführers folgend – aufzuheben und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen wäre. Dabei ist mit der Beschwerdegegnerin festzuhalten, dass es entsprechend dem Ausnah- mecharakter einer Duldungsverfügung dem Beschwerdeführer obliegt, das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer solchen – wie etwa die Elemente des Vertrauensschutzes oder allenfalls überwiegende private Interessen – nachzuweisen (vgl. Duplik S. 3).

- 11 - 4. a) Die Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bau- herrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (vgl. BGer 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.1 m.w.H.). Wenn es darum geht, ob eine bestimmte behördliche Zusicherung oder eine behördliche Verhaltensweise geeignet war, be- rechtigtes Vertrauen zu erwecken, werden in dieser Hinsicht in der Regel keine strengen Anforderungen gestellt; es genügt, dass die Unrichtigkeit der erhaltenen Auskunft für den Betroffenen nicht offensichtlich erkennbar war und dass er in guten Treuen annehmen durfte, die betreffende Behörde sei zuständig (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 14. Februar 1979 in: ZBl 80 [1979] S. 312 f. E.4b sowie BGer 1C\_40/2015 vom

## **E. 18**

September 2015 E.5.2). Vorliegend geht es jedoch nicht in erster Linie um diese Frage, denn der Beschwerdeführer macht zu Recht nicht gel- tend, dass seitens der Beschwerdegegnerin in Bezug auf die fragliche Dachkonstruktion irgendwelche Zusicherungen gemacht oder eine sonst- wie geartete Vertrauensgrundlage geschaffen worden sei (vgl. Vernehm- lassung Ziff. 5 und 9). Vielmehr geht es vorliegend darum, ob der Be- schwerdeführer der Baubewilligung vom 28. November 2011 eine weiter- gehende resp. eine andere rechtliche Tragweite beimessen durfte, als diese in Wirklichkeit hatte. Es liegt auf der Hand, dass diesfalls höhere Anforderungen an die Aufmerksamkeit und Sorgfalt des Betroffenen zu stellen sind als im vorerwähnten Fall. Ist sich ein Gesuchsteller hinsicht- lich des Inhalts resp. Umfangs einer Baubewilligung nicht im Klaren, so darf von ihm erwartet werden, dass er sich bei der Behörde diesbezüglich erkundige. Wer trotz vorhandener oder sich nach objektiven Massstäben aufdrängender Zweifel über die Tragweite einer Baubewilligung ohne ent- sprechende Abklärungen bei der verfügenden Behörde die Baubewilli- gung in seinem Sinne auslegt und entsprechende Dispositionen

triff, kann sich gegenüber einem Abbruchbefehl nicht mit Erfolg auf den Schutz seines guten Glaubens berufen (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 14. Februar 1979 in: ZBl 80 [1979] S. 312 f. E.4b sowie BGE 132 II 21 E.6.1).

- 12 - Als Grundsatz muss in diesem Zusammenhang gelten, dass sich der Bauwillige selber um die Zulässigkeit seines Handelns zu kümmern hat (vgl. PVG 2007 Nr. 30 E.4a und PVG 1993 Nr. 29 E.2). b) In seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer geltend, dass ihm die Unrechtmässigkeit seines Tuns nicht bewusst gewesen sei. Er sei stets davon ausgegangen, dass das fragliche Dach so erstellt werde, wie es bewilligt worden sei. Als Indiz für seine Gutgläubigkeit führt er ins Feld, dass sein planender Architekt der Beschwerdegegnerin die Erstellung eines 3D-Modelles für die Dachform angeboten habe und dass er mit B.\_\_\_\_\_ ein Mitglied der Baukommission zur Offertstellung für die Holzbauarbeiten eingeladen, diesen um die gesamte Bauleitung gebeten und von diesem die Bauprofile erstellen lassen habe. Dies hätte er wohl nicht getan, wenn er Böses im Sinn gehabt hätte. Ausserdem ergebe sich aus der Tatsache, dass B.\_\_\_\_\_ nach Einsicht in die Werkpläne (aus welchen der Dachknick deutlich hervorgehe) und nach Teilnahme an einem Vergabegespräch nicht auf die Unzulässigkeit der Dachform hingewiesen resp. diese nicht bemerkt habe, dass es für ihn als Laien nicht möglich gewesen sei, das offenbar von Anfang an bestehende Missverständnis hinsichtlich der Dachform zu erkennen (vgl. Beschwerde Ziff. 31 und 36 ff. sowie Replik Ziff. 6 f.). c) In der Tat ist der Beizug von Baukommissionsmitglied B.\_\_\_\_\_ im Rahmen der Realisierung des Bauprojekts als Indiz dafür zu werten, dass der Beschwerdeführer in Bezug auf die Dachkonstruktion – zumindest anfänglich (vgl. aber nachfolgend Erwägung 6d) – keine widerrechtlichen Absichten gehegt hat. Eine abschliessende Beurteilung dieses umstrittenen Aspekts, mithin wann und in welcher Form B.\_\_\_\_\_ beigezogen wurde, in welche Pläne er wann Einsicht hatte, ob er an einem Vergabegespräch teilgenommen hatte etc., erübrigt sich an dieser Stelle jedoch. Vor dem Hintergrund des vorstehend Gesagten bliebe dem Beschwerdeführer

- 13 - eine Berufung auf eine allenfalls vorliegende Gutgläubigkeit nämlich schon deshalb verwehrt, weil er nicht die nötige Sorgfalt und Aufmerksamkeit hat walten lassen. So räumt er selbst ein, dass ihm und seinen Planern von Anfang an bewusst gewesen sei, dass die Dachform zu Diskussionen Anlass geben könnte und er die Problematik deshalb bereits vor Einreichung des Baugesuchs mit der Baubehörde besprochen habe (vgl. Beschwerde Ziff. 3). Seine Zweifel in Bezug auf die Dachform manifestieren sich auch darin, dass er der Beschwerdegegnerin zwecks Veranschaulichung der komplexen Dachform die Erstellung eines 3D-Modells angeboten hatte (vgl. Beschwerde Ziff. 37). Ob die schliesslich realisierte Dachform mit dem Knick explizit Gegenstand dieser Gespräche war, ist umstritten und braucht vorliegend nicht abschliessend geklärt zu werden. Wenn dem so gewesen wäre und die Beschwerdegegnerin anlässlich eines solchen Gespräches zum Ausdruck gebracht hätte, "dass die Konstruktion mit dem abgedrehten First wahrscheinlich nur als windschiefes Dach bewilligt werden könne" (so angefochtene Verfügung Ziff. 9), so könnte sich der Beschwerdeführer in Bezug auf die bewilligungswidrig erstellte Dachkonstruktion ohnehin nicht auf seine Gutgläubigkeit berufen. Wenn hinsichtlich des Daches resp. der realisierten Dachform mit dem Knick oder den von der Beschwerdegegnerin beabsichtigten windschiefen Dachflächen – wie der Beschwerdeführer dies in seiner Replik schliesslich behauptet (vgl. Replik Ziff. 18) – jedoch keine Gespräche stattgefunden hätten, so wäre ihm vorzuhalten, diesbezüglich

nicht die nötige Sorgfalt und Aufmerksamkeit an Tag gelegt zu haben. Wie dieser nämlich anerkennt, hätte es in seinem Verantwortungsbereich als Bauherr gelegen, ein Baugesuch einzureichen, aus welchem die wesentlichen Konstruktionsmerkmale hervorgehen. Da der schliesslich realisierte Dachknick zweifelsohne zu den wesentlichen Konstruktionsmerkmalen gehört, hätte der Beschwerdeführer – gerade im Wissen um die "Ausserordentlichkeit" desselben – dafür besorgt sein müssen, diesen gegenüber der Beschwerdegegnerin zur Sprache zu bringen und in den Plänen kenntlich zu

- 14 - machen. Dass dies möglich gewesen wäre, wird zu Recht nicht bestritten und ergibt sich etwa aus den Plänen des Projektänderungsgesuchs vom 8. Oktober 2013, aus welchen der Knick mit aller Deutlichkeit hervorgeht (vgl. die am 9. Mai 2016 durch die Beschwerdegegnerin eingereichten Original-Akten zum 3. Projektänderungsgesuch sowie VGU R 14 7 E.2e). Als Bauherr wäre der Beschwerdeführer jedenfalls gehalten gewesen, seine Zweifel hinsichtlich der Dachkonstruktion im Gespräch mit der Beschwerdegegnerin auszuräumen, bevor er dieses realisieren liess. d) Da der Beschwerdeführer in Bezug auf die Dachform nicht die erforderliche Sorgfalt und Aufmerksamkeit walten lassen, kann er sich nicht auf eine allfällige Gutgläubigkeit berufen. Darüber hinaus kann der Beschwerdeführer – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – spätestens nach Vorliegen der Ausführungspläne ohnehin nicht mehr als gutgläubig gelten (vgl. hierzu nachfolgend Erwägung 6d). Demzufolge kann er sich nicht mit Erfolg auf den Vertrauensschutz berufen, weshalb der Erlass einer Duldungsverfügung gemäss Art. 94 Abs. 4 KRG unter diesem Aspekt nicht angezeigt gewesen wäre. Damit kann an dieser Stelle auch offen bleiben, ob eine schwerwiegende Verletzung von öffentlichen Interessen vorliegt, welche einer Duldungsverfügung selbst im Falle einer erfolgreichen Berufung auf Treu und Glauben hätte entgegenstehen können. 5. a) Sodann bleibt zu prüfen, ob der Erlass einer Duldungsverfügung unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit angezeigt gewesen wäre. Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet sowie erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein muss (vgl. BGer 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.3). Die Notwendigkeit eines Eingriffs ergibt sich dabei aus dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der verletzten Bauvorschriften. Sodann besagt das Übermassverbot, dass ein Eingriff nicht weiter gehen darf, als es der Zweck erheischt, mithin das

- 15 - mildeste Mittel zur Erreichung des gesetzmässigen Zustandes zu wählen ist. Dementsprechend ist auf einen umfassenden Abbruch zu verzichten, wenn der gesetzmässige Zustand durch einen Teilabbruch erreicht werden kann. Wenn die Notwendigkeit und die Verhältnismässigkeit im so verstandenen Sinne zu bejahen sind, hat schliesslich eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Durchsetzung der Zwangsmassnahme und den privaten Interessen an der Erhaltung des gesetzeswidrigen Zustandes zu erfolgen. Vor dem Hintergrund des vorstehend Gesagten bleibt festzuhalten, dass auch ein Bösgläubiger zur Rüge, ein Abbruchbefehl sei nicht notwendig oder unverhältnismässig, zugelassen ist. Dies erhellt aus dem Umstand, dass auch der Bösgläubige vor nicht notwendigen und unverhältnismässigen Verwaltungshandlungen geschützt werden soll. Anders zu entscheiden führte dazu, dem Abbruchbefehl Strafcharakter zukommen zu lassen, was jedoch einer allfälligen Baubusse vorbehalten ist. Bösem Glauben wird mit anderen Worten erst bei der Interessenabwägung Rechnung getragen, wobei ein bösgläubiger Bauherr alsdann in Kauf nehmen muss, dass die Behörden

aus grundsätzlichen Erwägungen – namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung – dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen werden (vgl. BGer 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.1 m.w.H. sowie etwa VGU R 13 227 vom 1. Juli 2014 E.4d/aa mit Verweis auf VGU R 04 8 vom 13. Mai 2004 E.3a und PVG 2007 Nr. 30 E.4a).

b) Wie einleitend erwähnt, kann die Rechtmässigkeit einer Abbruchverpflichtung nicht isoliert resp. unabhängig vom wiederherzustellenden "rechtmässigen Zustand" beurteilt werden. Dabei kann offenbleiben, ob der wiederherzustellende rechtmässige Zustand dann erreicht ist, wenn die widerrechtlichen Bauteile entfernt sind (status quo ante) oder wenn die

- 16 - fraglichen Bauteile – allenfalls nach einem teilweisen Abbruch – im Einklang mit der Baubewilligung erstellt worden sind. Der rechtmässige "Endzustand" kann aber – wie im vorliegenden Fall – im Zusammenhang mit dem Übermassverbot von Relevanz sein. Je nach Ausgestaltung des gemäss Baubewilligung zu erstellenden Daches sind zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nämlich mildere Massnahmen als ein vollständiger Abbruch denkbar (vgl. hierzu sogleich Erwägung 5b/bb). Insofern kann die "rechtmässige", gemäss der Baubewilligung zu realisierende Dachform entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin (vgl. Duplik Ziff. 2) im vorliegenden Verfahren nicht ausgeklammert werden. aa) Wie der Beschwerdeführer zu Recht ausführt, besteht hinsichtlich der bewilligten Dachform nach wie vor – obschon das diesbezügliche Missverständnis zwischen den Parteien in der Zwischenzeit entdeckt worden ist – keine Klarheit. Aus den bewilligten Plänen gehen zwar der abgedrehte First sowie die Dachkanten und -traufen, nicht jedoch die Form der Dachfläche hervor. Die Frage nach der bewilligten Dachform war auch nicht Gegenstand des Verfahrens VGU R 14 7; darin hatte das Verwaltungsgericht lediglich festzustellen, dass das realisierte Dach mit den diagonalen Knicken nicht der Baubewilligung entspreche. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin lässt sich folglich weder aus der Baubewilligung noch aus dem zitierten Urteil des Verwaltungsgerichts ableiten, wie das bewilligte Dach auszusehen hat. Entsprechend kann hinsichtlich der Dachform auch nicht von einer res iudicata die Rede sein (so Duplik Ziff. 2a). Ausserdem trifft es nicht zu, dass die Vorstellungen der Beschwerdegegnerin "von Anfang an klar aus der Baubewilligung vom 28. November 2011" hervorgegangen sind (so Duplik Ziff. 3b). bb) Offenbar bestehen nun zwei Möglichkeiten, das aus den bewilligten Dächern hinsichtlich der Dachfläche resultierende "geometrische Problem" zu lösen, nämlich die Erstellung einer entweder konkav (nach innen) oder aber konvex (nach aussen) gewölbten Dachfläche. Im vorliegenden Wiederherstellungsverfahren plädiert der Beschwerdeführer – in Anbetracht des drohenden vollständigen Abbruchs der bestehenden Dachkonstruktion – nun für ein konvex gewölbtes Dach, zumal ein solches nicht mit Abbrucharbeiten verbunden sei, sondern sich durch Modifikationen des bestehenden Daches in Form von Aufbauten realisieren liesse. Diesen Vorschlag hatte der Beschwerdeführer von einem externen Architekten konkret ausarbeiten lassen und der Beschwerdegegnerin während der Sistierung des vorliegenden Verfahrens im Dezember 2015 unterbreitet (vgl. Replik Ziff. 4). Dabei bediente er diese nicht nur mit einem schematischen Plan und visualisierenden Darstellungen sowie einem digitalen Modell, sondern bot ihr gleichzeitig an, die geplante Wölbung mit der vorgesehenen Dacheindeckung zwecks Veranschaulichung vorübergehend als kleinflächiges Muster auf

dem Dach anzubringen (vgl. Replik Ziff. 4 sowie die E-Mail-Korrespondenz in Bf-act. 17 und die erwähnten Visualisierungen in Bf-act. 18). Diesem Bereinigungsvorschlag des Beschwerdeführers entgegnete die Beschwerdegegnerin im Dezember 2015, dass eine erste Sichtung des digitalen Modells ergeben habe, dass auch die vorgeschlagene Dachkonstruktion nicht mit den bewilligten Plänen zu vereinbaren sei und höchstwahrscheinlich nicht bewilligt werden könne, zumal es sich um ein (baugesetzlich unzulässiges) Tonnen-dach handle und die maximal zulässige Dachneigung überschritten würde. Sollte der Beschwerdeführer aber trotzdem ein entsprechendes Projektänderungsgesuch einreichen, würde der Gemeindevorstand selbstverständlich darüber entscheiden (vgl. E-Mail der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin vom 22. Dezember 2015 in Bf-act. 17). Die Beschwerdegegnerin stellt sich weiterhin auf den Standpunkt, dass gemäss den Auflageplänen ein windschiefes Dach mit geometrisch bedingter Wölbung bewilligt worden sei. Dies sei von ihrer Seite immer derart klar kommuniziert (so etwa in der angefochtenen Verfügung sowie in ihren

- 18 - Rechtsschriften im Rahmen des vorliegenden Verfahrens) und auch vom Beschwerdeführer so aufgefasst worden (vgl. Duplik Ziff. 2b). cc) Dass die Beschwerdegegnerin die seitens des Beschwerdeführers im Dezember 2015 vorgeschlagene Bereinigung der vorliegenden Situation mit der Erstellung eines konvexen Dachform keiner eingehenden Überprüfung unterzogen hat, wäre im Normalfall nicht zu beanstanden. Da es sich dabei nicht um ein formelles Projektänderungsgesuch gehandelt hatte, war sie grundsätzlich auch nicht zu einem Tätigwerden verpflichtet. Auch liegt es grundsätzlich nicht im Aufgabenbereich der Beschwerdegegnerin, dem Beschwerdeführer mildere Lösungsvorschläge zu unterbreiten (vgl. Duplik Ziff. 3d). Vor dem Hintergrund des vorerwähnten Übermassverbots wäre die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung jedoch zwingend gehalten gewesen, den milderen Lösungsvorschlag des Beschwerdeführers eingehend zu prüfen und zu erörtern, ob sich der rechtmässige Zustand auch mit einer milderen Massnahme als mit einem vollständigen Abbruch der bestehenden Dachkonstruktion erreichen liesse. Dies umso mehr, als der Beschwerdeführer mit diesem Vorschlag nicht aus heiterem Himmel "die Bewilligung einer weiteren Dachvariante an die Hand nehmen" wollte (vgl. Duplik Ziff. 3d), sondern offensichtlich um eine möglichst schonende Bereinigung dieser Angelegenheit bemüht war und explizit ein milderes Mittel zur Beseitigung des unzulässigen Dachknicks aufzeigen wollte. Stattdessen hat sich die Beschwerdegegnerin weder in der angefochtenen Verfügung noch im Rahmen des vorliegenden Verfahrens mit dem Übermassverbot als Aspekt der Verhältnismässigkeitsprüfung befasst. dd) Da die Beschwerdegegnerin keine ausreichende Verhältnismässigkeitsprüfung vorgenommen hat und in Anbetracht des beschwerdeführerischen Lösungsvorschlages erhebliche Zweifel an der Verhältnismässigkeit der streitgegenständlichen Abbruchverpflichtung bestehen, kann die

- 19 - entsprechende Anordnung in Dispositiv-Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung nicht geschützt werden. Die vorliegende Beschwerde ist insofern teilweise gutzuheissen und die Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit diese den Vorschlag des Beschwerdeführers einer eingehenden Prüfung unterziehe und sodann entscheide, ob sie an der Verpflichtung zum vollständigen Abbruch des widerrechtlich erstellten Daches festhalten wolle. Insofern moniert der Beschwerdeführer die Verweigerungshaltung der Beschwerdegegnerin im Ergebnis demnach zu Recht. ee) Seitens des Verwaltungsgerichts gilt es diesbezüglich festzuhalten, dass der Vorschlag mit der konvex gewölbten Dachform

– selbst wenn sich dieser nicht mit den von der Beschwerdegegnerin gehegten Vorstellungen deckt – prima facie als bewilligungsfähig erscheint. Dieser bewegt sich nämlich im Rahmen der Baubewilligung vom 28. November 2011, in welcher bekanntlich keine konkrete Dachform bewilligt worden ist. Ausserdem sind die Sicherheitsbedenken hinsichtlich der überschrittenen Dachneigung zu relativieren (vgl. nachfolgend Erwägung 5e/bb) und ist die gewölbte Dachform gemäss den Visualisierungen nicht mehr als futuristisch oder als mit dem Ortsbildschutz unvereinbar zu betrachten (vgl. Bf-act. 18 S. 4). Dabei ist nämlich auch zu berücksichtigen, dass sich aufgrund des abgedrehten Firsts keine klassische Dachform realisieren lässt, welche den umliegenden Wohnhäusern entspricht. c) Dennoch hat im Hinblick auf die generelle Rechtmässigkeit der Wiederherstellungsverfügung schliesslich eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und den privaten Interessen am Festhalten am gesetzeswidrigen Zustand zu erfolgen. Da generell ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung besteht, sind jedoch kaum Fälle denkbar, in denen es trotz grösserer Abweichungen von den Bauvor-

- 20 - Schriften als durch ein schützenswertes Interesse abgedeckt erscheint, eine widerrechtliche Baute stehen zu lassen. Es darf deshalb bei materiell rechtswidrigen Bauten höchstens dann von einem Abbruchbefehl abgesehen werden, wenn die Abweichung sehr geringfügig ist und die betroffenen allgemeinen Interessen den dem Eigentümer aus dem Abbruch erwachsenden Schaden nicht zu rechtfertigen vermögen (vgl. PVG 1989 Nr. 29; BGE 132 II 21 E.6.4, 111 Ib 213 E.6b; RUCH, in: AEMISEG-GER/KUTTLER/MOOR/RUCH [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2010, Art. 22 N 60 m.w.H.; BEELER, Die widerrechtliche Baute, Diss., Zürich 1984, S. 79). Dem Interesse der Bauherrschaft am Schutze getätigter Investitionen ist dabei grundsätzlich nur geringes Gewicht einzuräumen (vgl. etwa BGE 111 Ib 213 E.6b, wo ein Verlust von Fr. 2 Mio. zuzüglich Abbruchs- und Wiederherstellungskosten bei einer gravierenden Baurechtswidrigkeit als nicht ausreichend erachtet wurde). In der Doktrin wird mitunter sogar postuliert, dass rein pekuniäre Interessen in diesem Zusammenhang generell keine Berücksichtigung finden dürften (so BEELER, a.a.O., S. 78). Des Weiteren wird die Ansicht vertreten, dass es selbst bei Geringfügigkeit der Rechtsverletzung nicht angehe, die Einhaltung klarer Gesetzesbestimmungen mit Berufung auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit aufzugeben. Das Verhältnismässigkeitsprinzip dürfe nicht dazu führen, ein zweites Mal materielle Gesichtspunkte anzuwenden; es gehe nicht um Kapitulation vor faktischen Zwängen, sondern um ein in Extremfällen gebotenes Abweichen vom starren Recht (vgl. RHINOW/KRÄHENMANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt am Main 1990, S. 174 sowie zum Ganzen PVG 2007 Nr. 30 E.4b m.w.H.). d) Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Baugesetzgebung ist bekanntlich gross. Zum einen soll verhindert werden, dass die Verletzung von gesetzlichen Vorschriften honoriert wird und damit letztlich die Glaubwürdigkeit von Raumplanung und Rechtsstaat gewahrt werden (vgl.

- 21 - BGE 111 Ib 213 E.6b sowie RUCH, a.a.O., Art. 22 N 60). Zum anderen spielt auch der Aspekt der Rechtsgleichheit eine Rolle. Wie in VGU 14 7 rechtskräftig festgestellt worden ist, verletzt das Dach des Bauprojekts insofern materielles Baurecht, als es gegen die Ästhetikvorschriften von Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 14 Abs. 1 des kommunalen Baugesetzes (BG) verstösst, keine gemäss Art. 14 Abs. 2 BG zulässige Dachform darstellt

und stellenweise zu steil ist. Dabei ist das öffentliche Interesse an der Beseitigung dieses rechtswidrigen Zustandes vorliegend insofern stark zu gewichten, als das streitige Dach von seiner Dimension und Ausgestaltung her sehr auffällig und von weitem erkennbar ist und das Ortsbild beeinträchtigt (vgl. hierzu BGer 1C\_342/2014 E.5.4). e) Mit seinen Ausführungen im vorliegenden Verfahren versucht der Beschwerdeführer, diese rechtskräftig festgestellten Baurechtsverletzungen zu verharmlosen resp. darzutun, inwiefern dabei keine "schwerwiegenden öffentlichen Interessen" verletzt würden. aa) Diesen Vorbringen ist vorab entgegenzuhalten, dass für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung nicht eine schwerwiegende Verletzung öffentlicher Interessen vonnöten ist. Vielmehr erweist sich eine solche Massnahme bereits als gerechtfertigt, wenn die Abweichung vom Gesetz nicht mehr als gering bezeichnet werden kann und die allgemeinen Interessen an der Einhaltung der Bauordnung den dem Bauherrn erwachsenen Schaden zu rechtfertigen vermögen (vgl. hierzu vorstehend Erwägung 5c sowie Vernehmlassung Ziff. 10.2). Sodann argumentiert der Beschwerdeführer aus einer falschen Optik heraus, wenn er sich in Ziff. 15 seiner Replik auf schwerwiegendere Fälle bezieht, in welchen das Verwaltungsgericht eine Duldungsverfügung abgelehnt habe. In Anbetracht der Rechtsnatur der Duldungsverfügung als Ausnahmemittel für Extremfälle (vgl. vorstehend Erwägung 5c) wären vielmehr – wenn solche denn existierten – ähnlich

- 22 - schwere Fälle zu referenzieren gewesen, in denen der Erlass einer Duldungsverfügung geschützt wurde. bb) Was die stellenweise Überschreitung der Dachneigung um 2.5 Grad betrifft, so ist mit dem Beschwerdeführer zwar festzuhalten, dass die seitens der Beschwerdegegnerin ins Feld geführten Sicherheitsbedenken in den Wintermonaten (Gefährdung der Allgemeinheit durch Wasser- und Schneeeabfluss) etwas überbewertet wirken und diesbezüglich mit Sicherheit nicht von einer Verletzung materiellen Baurechts "in erheblichem und schwerwiegendem Ausmass" die Rede sein kann (vgl. angefochtene Verfügung Ziff. 5 sowie Vernehmlassung Ziff. 10.4). In diesem Zusammenhang ist insbesondere deshalb nicht von "verheerenden Auswirkungen bezüglich der allgemeinen Sicherheit" auszugehen, weil allfällige Schneerutschmassen auf dem privaten Grundstück des Beschwerdeführers zu liegen kämen. Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass es sich hierbei um eine rechtskräftig festgestellte Verletzung von messbaren Bauvorschriften handelt, deren strikte Einhaltung im Sinne einer geordneten Bautätigkeit erhebliche Bedeutung zukommt (vgl. hierzu BEELER, a.a.O., S. 78 f.). Soweit der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren abermals die von der Beschwerdegegnerin angewandte Messweise moitiert (vgl. Beschwerde Ziff. 42), ist ihm die Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils R 14 7, in welchem diese geschützt wurde, entgegenzuhalten. cc) Das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauordnung ist auch nicht deswegen zu negieren, weil die Beschwerdegegnerin selbst nicht wisse, wie das bewilligte Dach auszusehen habe oder weil sie eine unkooperative Verweigerungshaltung an den Tag lege (vgl. Replik Ziff. 10 und 16). Das Verhalten der Beschwerdegegnerin ändert nämlich nichts an der Tatsache, dass das Dach in der vorliegenden Form weder so bewilligt worden noch bewilligungsfähig ist und dass ein allgemeines Interesse an der

- 23 - Einhaltung der Bauordnung und insbesondere an der Wahrung des Ortsbildes besteht. Mit anderen Worten hat die nach wie vor bestehende Unklarheit bezüglich der bewilligten Dachform (vgl. vorstehend Erwägung 5b/aa) nicht zur Folge, dass der

bestehende bewilligungs- und bau- rechtswidrige Zustand so zu belassen wäre. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist das allgemeine Wiederherstellungsinteresse auch nicht deshalb zu verneinen, weil die Beschwerdegegnerin die Ab- weichung von klassischen Dachformen durch die Bewilligung des abge- drehten Dachfirsts selber präjudiziert habe (vgl. Replik Ziff. 10 ff.). In der Tat existieren in der Gemeinde offenbar keine weiteren Gebäude mit ei- nem abgedrehten First. Wie sich anlässlich des Augenscheins vom 15. September 2014 gezeigt hat und auch aus der seitens des Beschwerdeführers ins Recht gelegten Fotodokumentation hervorgeht, lassen sich in der Gemeinde nebst den klassischen Holzhäusern aber durchaus auch modernere Wohnhäuser finden und verlaufen die Dachfirste nicht alle in die gleiche Richtung resp. nicht konsequent von Norden nach Süden (vgl. Fotodokumentation "Häuser in Y.\_\_\_\_\_" in Bf-act. 25). Folglich ist daran festzuhalten, dass die vorliegende Dachform in erster Linie wegen des diagonal über beide Dachhälften verlaufenden Knicks und der unter- schiedlich steil abfallenden Dachflächen in der bestehenden Siedlung wie ein Fremdkörper wirkt und dass es nicht zu beanstanden ist, wenn die Beschwerdegegnerin dieser die Ortsüblichkeit abspricht. Das Verwal- tungsgericht hat denn auch schon im vorherigen Verfahren festgestellt, dass die fragliche Dachkonstruktion gerade wegen dem diagonalen Knick und den verschiedenen Dachebenen im Verhältnis zu seiner Umgebung nahezu futuristisch anmutet (vgl. VGU R 14 7 E.3d). Damit erübrigt sich die Durchführung des vom Beschwerdeführer zur Feststellung des öffent- lichen Interesses an einer Beseitigung des Dachknicks beantragten Au- genscheins.

- 24 - dd) Sodann vermag das eingereichte Gutachten der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau vom 2. April 2015 (vgl. Bf-act. 13) zwar zu veranschaulichen, dass die Subsumtion der vorliegenden Dachkonstrukti- on – wie dies bereits das Verwaltungsgericht in VGU R 14 7 E.3e bemerkt hat – nicht eindeutig ist. Dies ändert jedoch nichts daran, dass ein Versto- ss gegen Art. 14 Abs. 2 BG rechtskräftig festgestellt worden ist und führt entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (vgl. Beschwerde Ziff. 11 und Replik Ziff. 43. f.) auch nicht dazu, dass die Abweichungen vom materiellen Baurecht als geringfügig zu erachten sind (vgl. hierzu jedoch vorstehend Erwägung 5b/ee).

f) Demgegenüber sind die privaten Interessen des Beschwerdeführers an der Aufrechterhaltung des gesetzeswidrigen Zustandes vorwiegend pe- kuniärer Natur. Da rein finanzielle Interessen rechtsprechungsgemäss kaum ins Gewicht fallen (vgl. vorstehend Erwägung 5c), braucht die ge- naue Höhe der umstrittenen Abbruchkosten an dieser Stelle nicht absch- liessend erörtert zu werden resp. kann der beschwerdeführerische Antrag auf Einholung einer entsprechenden Expertise abgelehnt werden (vgl. hierzu Beschwerde Ziff. 47 ff. sowie angefochtene Verfügung Ziff. 6). Das vom Beschwerdeführer geltend gemachte private Interesse an der Erhal- tung des eigenen Vermögens ist im Rahmen der vorzunehmenden Inter- essenabwägung insbesondere auch deshalb nicht stark zu gewichten, weil er bei der Erstellung des Daches nicht gutgläubig war (vgl. vorste- hend Erwägung 4c/bb). Auch mit dem Hinweis auf die Realisierung der Photovoltaikanlage, welche im Falle eines gewölbten Daches nicht mit zumutbarem Aufwand umsetzbar sei (vgl. Replik Ziff. 13), vermag der Be- schwerdeführer kein ausschlaggebendes privates Interesse ins Feld zu führen. Zum einen wäre die Realisierung der geplanten Photovoltaikanla- ge auch diesfalls nicht unmöglich resp. sind die damit zusammenhängen- den erhöhten Aufwendungen wiederum finanzieller Natur, und zum ande- ren hätte dieses Argument im Rahmen des ursprünglichen Baubewilli-

- 25 - gungsverfahren vorgebracht werden müssen. Mit der Wiederherstellungs- verfügung wird die Erstellung der Photovoltaikanlage jedenfalls nicht er- schwert, und dem Beschwerdeführer war auch seit geraumer Zeit be- wusst, dass die Realisierung von zwei ebenen Dachflächen aufgrund der bewilligten Dachränder rein geometrisch gar nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang kann sich der Beschwerdeführer auch nicht mit Erfolg auf ein öffentliches Interesse an erneuerbaren Energien berufen. Sodann sind auch die aus einem allfälligen Abbruch resultierenden Aufwendungen resp. die Tatsache, dass das Haus praktisch bis zur Bodenplatte des obersten Geschosses inkl. sämtlicher sanitärer und technischer Installati- onen zurückgebaut und die Treppe angepasst werden müsste (vgl. Replik Ziff. 4), letztlich finanzieller Natur und daher nicht ausschlaggebend (vgl. aber die Berücksichtigung dieser Tatsachen unter dem Aspekt des Über- massverbots in Erwägung 5b). Auch aus der mit einem Abbruch einher- gehenden Bauverzögerung vermag der Beschwerdeführer nichts zu sei- nen Gunsten abzuleiten. g) Demnach ist festzuhalten, dass es sich vorliegend – und das ist in Anbe- tracht der vorstehenden Ausführungen einzig von Relevanz – um ein nicht mehr geringfügiges Abweichen von der Bauordnung handelt und insbe- sondere in Bezug auf den Ortsbildschutz ein erhebliches öffentliches In- teresse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes besteht. Demgegenüber sind keine "schwerwiegenden privaten Interessen" (so Replik Ziff. 15) auszumachen, welche dieses aufwiegen würden. Damit ist der Erlass einer Duldungsverfügung auch unter dem Aspekt der Verhält- nismässigkeit nicht angezeigt resp. erweist sich die Anordnung der Wie- derherstellung des rechtmässigen Zustandes als rechtmässig. Die Rechtmässigkeit der streitgegenständlichen Abbruchverfügung, mithin ob hierfür der vollständige Abbruch des bestehenden Daches vonnöten ist oder ob der rechtmässige Zustand auch mit einer milderen Massnahme wie etwa der Erstellung eines konvex gewölbten Daches erreicht werden

- 26 - kann, hängt indes von den nachzuholenden Abklärungen der Beschwer- degegnerin ab (vgl. hierzu vorstehend Erwägung 5b/dd). 6. Zu prüfen bleibt die Rechtmässigkeit der mit der angefochtenen Verfü- gung verhängten Busse in der Höhe von Fr. 20'000.--. a) Gemäss Art. 357 der Schweizerischen Strafprozessordnung (StPO; SR 312.0), Art. 95 Abs. 3 KRG sowie Art. 4 und Art. 44 des Einführungs- gesetzes zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EGzStPO; BR 350.100) war die kommunale Baubehörde für die Verhängung einer Baubusse unbestrittenermassen zuständig (vgl. VGU R 11 36 vom 15. November 2011 E.2b m.w.H.). b) Gemäss Art. 93 Abs. 1 KRG sind die Bauherrschaft, die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Bauleitung sowie die mit der Projektierung und Aus- führung von Bauvorhaben beauftragten Personen für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen verantwortlich. Gemäss Art. 95 Abs. 1 KRG beträgt die Busse für Baurechtsverletzungen Fr. 200.-- bis Fr. 40'000.--. Strafbar sind vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlun- gen, begangen durch die nach Art. 93 KRG verantwortlichen Personen (Art. 95 Abs. 2 KRG). Gemäss Art. 2 Abs. 1 EGzStPO i.V.m. Art. 106 Abs. 3 StGB bemisst sich die Höhe der Busse nach den Verhältnissen des Täters, sodass dieser die Strafe erleidet, die seinem Verschulden an- gemessen ist. Dessen wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ("je nach den Verhältnissen") spielt dabei eine zentrale Rolle, wengleich das Gericht hier über ein grösseres Ermessen verfügt als im Tagessatzsystem der Geldstrafe (vgl. BGer 1C\_4/4012 vom 19. April 2012 E.7.3 sowie BGE 134 IV 60 E.7.3.3). Zu den auf das Baubussenverfahren anwendbaren Normen zählen damit auch Art. 47 i.V.m. Art. 104 StGB, wonach die Stra-

- 27 - fe nach dem Verschulden des Täters zu bemessen ist. Schliesslich hat das Gericht gemäss Art. 50 StGB die für die Zumessung der Strafe erheblichen Umstände und deren Gewichtung festzuhalten. Es hat seine Überlegungen in den Grundzügen wiederzugeben, sodass die Strafzumessung nachvollziehbar ist (vgl. BGer 1C\_4/2012 E.7.3, BGE 134 IV 17 E.2.1 m.w.H. sowie VGU R 13 55 vom 28. Mai 2013 E.4a). c) In Bezug auf die sowohl formellen als auch materiellen Baurechtsverletzungen ist auf die vorstehenden Erwägungen sowie das mehrfach zitierte VGU R 14 7 zu verweisen. Was das Verschulden des Beschwerdeführers betrifft, so geht die Beschwerdegegnerin zu Recht davon aus, dass diese Baurechtswidrigkeiten nicht auf ein Versehen zurückzuführen sind. Wie vorstehend im Zusammenhang mit dem Gutgläubensschutz ausgeführt, ist der Beizug von Baukommissionsmitglied B.\_\_\_\_\_ im Rahmen der Realisierung des Bauprojekts als Indiz dafür zu betrachten, dass der Beschwerdeführer in Bezug auf die Dachkonstruktion – zumindest anfänglich – nichts Widerrechtliches im Sinn hatte (vgl. vorstehend Erwägung 4c). Ebenfalls in diese Richtung zu werten ist die angebotene 3D-Visualisierung, welche er selbstredend auch nicht vorgeschlagen hätte, wenn er unrechtmässige Absichten gehegt hätte (vgl. Beschwerde Ziff. 37). Auch wenn dem Beschwerdeführer in dieser ersten Phase daher keine Bösgläubigkeit resp. kein vorsätzliches Handeln unterstellt werden kann, so ist ihm der vorstehend erwähnte Umstand, dass er im Rahmen der Bewilligungserteilung sowie der Bauausführung die von ihm verlangte Sorgfalt und Aufmerksamkeit hat vermissen lassen (vgl. vorstehend Erwägung 4c), im vorliegenden Kontext als fahrlässiges Verhalten anzulasten. Aufgrund der zugestandenermassen von Beginn weg bestehenden Zweifel hinsichtlich der Dachform kann sich der Beschwerdeführer nicht darauf berufen, dass ihm die Unrechtmässigkeit seines Tuns nicht bewusst gewesen sei.

- 28 - d) Entgegen der Unterstellung der Beschwerdegegnerin (vgl. Vernehmlassung Ziff. 9.5) kann demnach nicht gesagt werden, dass der Beschwerdeführer bezüglich seiner wahren Absichten von Anfang an getäuscht habe. Jedoch ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer in Bezug auf die bewilligungswidrige Dachkonstruktion spätestens seit dem Vorliegen der Ausführungspläne nicht mehr gutgläubig sein konnte. In einem E-Mail vom 9. September 2013 an die Beschwerdegegnerin hat sich der Architekt des Beschwerdeführers, in Bezug auf die Dachform nämlich in aller Form entschuldigt, nicht das Gespräch mit der Beschwerdegegnerin gesucht zu haben, nachdem die Ausführungspläne fertig gewesen seien. Dies sei ein grosser Fehler seinerseits gewesen, den er schrecklich bedauere (vgl. beschwerdegegnerische Beilage 1). Der nachvollziehbaren (und seitens des Beschwerdeführers unwidersprochen gebliebenen) Interpretation der Beschwerdegegnerin folgend hatte der Architekt damit den Umstand angesprochen, dass die Ausführungspläne in Abweichung der bewilligten Baupläne den Knick in den Dachhälften enthielten und ihm deshalb sogleich bewusst gewesen war, dass die geplante Ausführung im Widerspruch zur Baubewilligung stehen würde (vgl. Vernehmlassung Ziff. 9.5). Mit der Beschwerdegegnerin und der allgemeinen Lebenserfahrung entsprechend ist davon auszugehen, dass der Architekt diese Problematik nach der Entdeckung dieser Abweichungen – welche offenbar noch vor der Erstellung des Daches, mit Sicherheit aber vor der Verfügung des Baustopps stattgefunden hat – mit dem Beschwerdeführer, mit seinem Auftraggeber, besprochen hat (vgl. Vernehmlassung Ziff. 9.5). Spätestens ab diesem Zeitpunkt kann der Beschwerdeführer deshalb nicht mehr als gutgläubig gelten. Dabei geht es nicht darum, dem Beschwerdeführer ein allfälliges Verschulden des Architekten zuzurechnen. Vielmehr hätte es seine Sorgfaltspflicht als Bauherr resp. seine aus Art. 93 Abs. 1 KRG fliessende Verantwortlichkeit geboten, mit der Beschwerdegegnerin

diesbezüglich das Gespräch aufzunehmen, statt das Dach den Ausführungsplänen entsprechend und entgegen den bewilligten

- 29 - Plänen erstellen zu lassen (vgl. Duplik S. 6 f.). Von diesem Wissen um die Abweichung von der Baubewilligung ist jedoch nicht ohne Weiteres auf ein Wissen um die fehlende Bewilligungsfähigkeit des gemäss den Ausführungsplänen erstellten Daches und damit auf ein "Wollen" in Bezug auf die materiellen Baurechtsverletzungen zu schliessen, weshalb dem Beschwerdeführer kein vorsätzliches Handeln nachgewiesen werden kann. Weil er entgegen seiner Pflichten als Bauherr jedoch nicht verhindert hat, dass das geknickte Dach in Abweichung von der Baubewilligung erstellt wird, hat er eine Verletzung von materiellem Baurecht zumindest in Kauf genommen, mithin eventualvorsätzlich gehandelt. In Würdigung dieser Umstände sowie in Anbetracht der begangenen Baurechtsverletzungen hat die Beschwerdegegnerin das Verschulden des Beschwerdeführers deshalb zu Recht als schwer eingestuft. e) In Bezug auf die Höhe der ausgefallten Busse von Fr. 20'000.-- ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin nach einer eingehenden Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers von einer "gehobenen finanziellen Lage" ausgeht und dass diese Einschätzung seitens des Beschwerdeführers zu Recht nicht bestritten wird. Vor diesem Hintergrund und in Würdigung aller Umstände erweist sich die ausgefallte Busse von Fr. 20'000.-- als vertretbar. Damit besteht keine Veranlassung für eine Reduktion oder gar Aufhebung der ausgesprochenen Baubusse, weshalb die angefochtene Verfügung diesbezüglich zu schützen ist. f) Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass auch die vorliegend nicht explizit beanstandete Überbindung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 3'192.-- auf den Beschwerdeführer gestützt auf Art. 96 KRG sowie die kommunale Gebührenverordnung vom 4. März 1988 nicht zu beanstanden ist.

- 30 - 7. a) In Anbetracht der erheblichen öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Bauordnung und an der Wahrung des Ortsbildes sowie der lediglich pekuniären privaten Interessen des Beschwerdeführers an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes und dessen fehlender Gutgläubigkeit im Zusammenhang mit der bewilligungswidrigen Erstellung des streitgegenständlichen Daches erweist sich die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes grundsätzlich als rechtmässig. Gleich verhält es sich mit der Baubusse in der Höhe von Fr. 20'000.--, welche angesichts des schweren Verschuldens sowie der sehr guten wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers im Ergebnis ebenfalls nicht zu beanstanden ist. Insofern ist die angefochtene Verfügung demnach zu schützen und die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin geht aber zu weit, wenn sie den Beschwerdeführer zum vollständigen Abbruch der bestehenden Dachkonstruktion verpflichtet, ohne eingehend geprüft zu haben, ob zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mildere Massnahmen ergriffen werden könnten. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist die vorliegende Angelegenheit deshalb an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit diese den Lösungsvorschlag des Beschwerdeführers vom Dezember 2015 mit dem konvex gewölbten Dach eingehend prüfe und die verfügte Abbruchverpflichtung unter dem Aspekt des Übermassverbots und im Sinne der Erwägungen neu beurteile. b) Angesichts der Rückweisung der Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zur erneuten Prüfung der Verhältnismässigkeit der Abbruchverpflichtung ist der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren als zu 1/3 obsiegend zu betrachten. Dementsprechend gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu 1/3 zulasten der nur teilweise obsie-

genden Beschwerdegegnerin und zu 2/3 zulasten des ebenfalls teilweise obsiegenden Beschwerdeführers. Gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG hat der teilweise obsiegende und anwaltlich vertretene Beschwerdeführer über-

- 31 - dies Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für seine durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Aufwendungen. Da der Rechts- vertreter des Beschwerdeführers trotz entsprechender Aufforderung keine Kostennote für seine Aufwendungen im Zusammenhang mit dem vorlie- genden Verfahren eingereicht hat, wird die von der Beschwerdegegnerin zu leistende aussergerichtliche Entschädigung gestützt auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) nach richterlichem Ermessen und in Anbetracht des lediglich teilweisen Obsiegens pauschal auf Fr. 1'500.-- (inkl. MWST) festgesetzt. Der ebenfalls teilweise obsiegenden Beschwerdegegnerin steht demge- genüber keine aussergerichtliche Entschädigung zu, da sie als Gemeinde lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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