

GR_GERICHTE R 2020 39 vom 5. Oktober 2021

GR Gerichte, 2021-10-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_39

FR: GR_GERICHTE R 2020 39 du 5 octobre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2020 39 del 5 ottobre 2021

Regeste

Baugesuch | Baurecht

Erwägungen

E. 23

August 2019 Beschwerde beim Gemeinderat D._____, wobei sie unter anderem was folgt beantragten (vgl. Ziff. I.2): a) Ziff. I.5 der angefochtenen Entscheide betreffend Grundbuchanmeldung sei ersatzlos aufzuheben. b) Eventualiter sei Ziff. I.5 der angefochtenen Entscheide betreffend Grundbuchanmeldung wie folgt anzupassen: Die offenen Dachterrassen sind vor Baubeginn mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Dachterrassen dürfen nicht vollver-

- 5 - glast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) grundbuchlich sicherzustellen: Grundbuchanmeldung: Die vorstehende Auflage bezüglich Dachterrassen ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch der Gemeinde D._____ wie folgt anzumerken: Auf Grundstücken Nrn. F._____/G._____ Die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser dürfen nicht vollverglast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden. Sofern eine Umnutzung der Dachterrassen nach bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist, ist die Grundbuchanmerkung von Amtes wegen oder auf Antrag hin zu löschen. In ihrer Begründung hielten sie unter anderem fest, dass die Anmerkung eines Umnutzungsverbots der Dachterrasse im Grundbuch unnötig sei: Gemäss geltendem Baugesetz sei eine Umnutzung aufgrund der erreichten Ausnützungsziffer nicht zulässig. Es sei demgegenüber klar, dass für die Umnutzung ein neues Baugesuch eingereicht werden müsste. Eventualiter sei die Anmerkung anzupassen, sodass nur eine Vollverglasung unzulässig sei, eine Teilverglasung demgegenüber zugelassen werde. Denn es solle möglich sein, eine einfache Windschutzverglasung oder eine Absturzsicherung aus Glas bei den überdachten Dachterrassen zu realisieren, ohne dass gegen eine baupolizeiliche Auflage verstossen werde. Es komme hinzu, dass bei einem Minergie zertifizierten Bau gemäss Gesetz eine Dreifachverglasung erforderlich wäre, um die Norm für Wohnraum zu erfüllen. Alles, was dieser Norm nicht entspreche, sollte vorliegend möglich sein. Aus diesem Grund werde eine Anpassung der entsprechenden Auflage beantragt. Mit Entscheid vom 7. Oktober 2019 wies der Gemeinderat D._____ die Beschwerde ab, soweit er darauf eintrat. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. 3.1. Am 15. Januar 2020 reichten die einfache Baugesellschaft und die C._____ AG ein Projektänderungsgesuch zu der mit Bauentscheid vom 14. Mai 2019 (bzw. mit dem diesen bestätigenden, in Rechtskraft erwachsenen Be-

- 6 - schwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019) unter Auflagen erteilten Baubewilligung ein. Darin ersuchten sie um Erteilung einer Bewilligung für eine Windschutzverglasung nicht isoliert für die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser. Mit Entscheid vom 12. Februar 2020 wies die Baukommission der Gemeinde D. _____ das Projektänderungsgesuch der einfachen Baugesellschaft und der C. _____ AG ab. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, dass die am 14. Mai 2019 bewilligten Mehrfamilienhäuser die maximal zulässige Ausnutzungsziffer praktisch vollständig ausschöpften. Projektänderungen könnten daher nur bewilligt werden, sofern sie ausnutzungsneutral seien bzw. keine zusätzlichen Nettogeschossflächen umfassten. Damit die gedeckten Dachterrassen in den Dachgeschossen nicht an die Ausnutzung angerechnet werden müssten, habe die Bauherrschaft bzw. Projektverfasserin in den bewilligten Fassadenansichten explizit eine "Nicht-Befensterung" auf den Eingabeplänen anmerken lassen. Mit der vorliegenden Projektänderung sollten die Fassadenöffnungen zu den Dachterrassen nun mit einer Windschutzverglasung, analog der bewilligten Verglasung der Balkone und Sitzplätze, befenstert werden. Die "Nicht-Befensterung" der Fassadenöffnungen der Dachterrassen in den Dachgeschossen trage wesentlich dazu bei, dass die zulässige Ausnutzungsziffer eingehalten bleibe. Die nachträgliche Verglasung dieser Fassadenöffnungen stehe daher im Widerspruch zu den von der Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung geäusserten Absichten. Würde die beantragte Verglasung bewilligt, könnte von aussen nicht mehr überprüft werden, ob es sich um eine Windschutzverglasung oder um eine unzulässige Isolierverglasung handle. Eine Kontrolle bescherte der Gemeinde einen unzumutbaren Aufwand. Hinzu komme, dass die Gesamtwirkung der Bauten mit einer Verglasung der sehr grossen Fassadenöffnungen (geschlossene Fassadenwirkung mit Spiegelungen etc.) gegenüber der Nicht-Befensterung beeinträchtigt würde. Die

- 7 - nachträgliche Verglasung der Fassadenöffnungen zu den Dachterrassen könne nicht bewilligt werden. 3.2. Hiergegen erhoben die einfache Baugesellschaft und die C. _____ AG am 3. März 2020 Beschwerde beim Gemeinderat D. _____, wobei sie im Hauptbegehren die Aufhebung der Verfügung der Baukommission vom 12. Februar 2020 sowie die Bewilligung der Projektänderung gemäss Eingabe vom 15. Januar 2020 beantragten, unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge. Begründend führten sie im Wesentlichen aus, es habe sich im Rahmen der konkreten Bauausführung herausgestellt, dass eine vollständige bewegliche Windschutzverglasung der Dachterrassen erforderlich sei. Aus diesem Grund hätten sie bei der Baukommission eine entsprechende Projektänderung beantragt. Deren Argumentation vermöge nicht zu überzeugen: So begründe sie nicht, dass eine vollständige bewegliche Windschutzverglasung dem Baugesetz widerspreche. Die Argumentation der Baukommission gehe ausschliesslich dahin, dass eine Kontrolle der Einhaltung der Auflagen aufwändig sei und dem Gemeinderatsbeschluss, welcher die Zulässigkeit einer Windschutzverglasung trotz entsprechender Vorbesprechung nicht behandelt habe, widerspreche. Diese Argumentation reiche für die Abweisung des Ersuchten durch die Bauherrschaft freilich nicht aus. Mit Entscheid vom 6. April 2020, mitgeteilt am 14. April 2020, wies der Gemeinderat D. _____ die Beschwerde vom 3. März 2020 ab, unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerinnen. Begründend führte er im Wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführerinnen nicht zu hören seien, soweit sie die in der Baubewilligung vom 14. Mai 2019 verfügten Auflagen oder den Beschwerdeentscheid des Gemeinderates vom 7. Oktober 2019 in Frage stellten. Beide Entscheide seien rechtskräftig geworden und deshalb sowohl für die Gemeinde D. _____

als auch für die Beschwerdeführerinnen verbindlich. Die im Bauentscheid vom 14. Mai 2019 aufgestellten Auflagen, dass die Dachterrassen nicht verglast werden dürften, seien auch

- 8 - heute rechtskräftig, gültig und durchsetzbar und könnten gar nicht mehr Anfechtungsobjekt einer Beschwerde an den Gemeinderat bilden. Deshalb gehe es auch nicht an, mittels eines Projektänderungsgesuchs rechtskräftige Bauentscheide erneut zur Diskussion zu stellen. Soweit die Beschwerdeführerinnen den Beschwerdeentscheid des Gemeinderats vom 7. Oktober 2019 kritisierten, wonach dieser zu Unrecht die mit Bauentscheid vom 14. Mai 2019 verfügten Auflagen nicht überprüft habe, sei ihnen zu entgegengenommen, dass sie dafür den Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019 hätten anfechten müssen. Bekanntlich sei dieser Beschwerdeentscheid aber unangefochten in Rechtskraft erwachsen und die Beschwerdeführerinnen hätten sich diesen entgegenhalten zu lassen. Der Gemeinderat sehe vor diesem Hintergrund auch keinen Anlass, auf seinen Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019 zurückzukommen. Die Beschwerdeführerinnen brächten keine neuen und relevanten Aspekte vor, die eine Wiedererwägung des seinerzeitigen Beschwerdeentscheids erforderlich machen würden. 4. Hiergegen erhoben die einfache Baugesellschaft und die C._____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerinnen) am 12. Mai 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie stellten folgende Rechtsbegehren: 1. Der angefochtene Entscheid des Gemeinderates von D._____ vom 6. April 2020 in Sachen Verfügung der Baukommission der Gemeinde D._____ vom 12. Februar 2020 zum Baugesuch Nr. E._____, Grundstücke Nrn. F._____ und G._____ in D._____, mitgeteilt am 14. April 2020, sei aufzuheben und die Projektänderung gemäss Eingabe vom 15. Januar 2020 (Windschutzverkleidung der Dachterrassen) sei zu bewilligen. 2. Eventualiter sei die Auflage der Baubewilligung vom 23. August 2019 [recte: 14. Mai 2019, mitgeteilt am 6. August 2019] gemäss Ziff. I.5 wie folgt anzupassen: Die offenen Dachterrassen sind vor Baubeginn mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Dachterrassen dürfen nicht mit einer Isolierverglasung verglast werden; eine Windschutzverglasung ist zulässig, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) grundbuchlich sicherzustellen: Grundbuchanmeldung:

- 9 - Die vorstehende Auflage bezüglich Dachterrassen ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch der Gemeinde D._____ wie folgt anzumerken: Auf Grundstücken Nrn. F._____/G._____ Die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser dürfen nicht vollverglast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden. Eine reine Windschutzverglasung ist zulässig. Sofern eine Umnutzung der Dachterrassen nach bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist, ist die Grundbuchanmerkung von Amtes wegen oder auf Antrag hin zu löschen. 3. Subeventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 4. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin. In ihrer Begründung hielten sie im Wesentlichen fest, es handle sich um zwei verschiedene Sachverhalte, welche die Gemeinde D._____ im vorliegenden Verfahren bzw. im Verfahren vom Oktober 2019 zu beurteilen gehabt habe. Während es damals um die verfügte Auflage gegangen sei, dass die Terrassen nicht beheizt, verglast oder als Wohnraum genutzt werden dürften, sei Gegenstand des vorliegenden Verfahrens die Frage, ob bei der Dachterrasse eine Windschutzverglasung angebracht werden dürfe. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz handle es sich demnach keineswegs um eine bereits abgeurteilte Sache. Selbst wenn dem aber so wäre, seien die Voraussetzungen für einen

Widerruf gegeben. Während der Bauausführung und den Verkaufsgesprächen mit verschiedenen Interessenten habe sich herausgestellt, dass eine Verglasung der Dachterrasse einem erheblichen praktischen Bedürfnis entspreche. Die Windschutzverglasung sei dringend notwendig, damit die Dachterrasse vor Wind, Schnee, Regen etc. geschützt sei. Dabei sei anzumerken, dass es sich hierbei um die Wetterseite handle und es gerichtsnotorisch sein dürfte, dass in D._____ stets ein zügiger Wind wehe, welcher die Verglasung der Terrasse zwingend erforderlich mache. Weiter rügten die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil sich die Vorinstanz mit keinem Wort damit auseinandersetze, ob und wann eine rechtskräftige Baubewilligung abgeändert werden könne.

- 10 - Sie führe einfach und banal aus, dass es sich um einen rechtskräftigen Entscheid handle, weshalb die Beschwerde abgewiesen werde. 5. In ihrer Vernehmlassung vom 16. Juni 2020 beantragte die Gemeinde D._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerinnen. In ihrer Begründung hielt sie im Wesentlichen fest, dass es sowohl im vorliegenden als auch im Verfahren vom Oktober 2019 um die Frage der Vollverglasung der Dachterrassen gegangen sei. Insofern habe sich sachverhältlich eben gerade nichts geändert. Die Frage der Vollverglasung der Dachterrassen sei bereits mit dem rechtskräftigen Bauentscheid vom 14. Mai 2019 definitiv geklärt worden. Werde mittels Projektänderung versucht, einen bereits rechtskräftig als nicht bewilligungsfähig beurteilten Zustand nachträglich doch noch als bewilligungsfähig erklären zu lassen, sei der gesuchstellenden Partei die materielle Rechtskraft des negativen Bauentscheids entgegenzuhalten. In einem solchen Fall wäre allenfalls noch das Widerrufsverfahren anwendbar, das allerdings den Voraussetzungen von Art. 25 VRG unterliege und worauf nur ein gesetzlicher Anspruch bestehe, wenn Widerrufs- bzw. Revisionsgründe geltend gemacht werden könnten, was vorliegend nicht der Fall sei. Weiter hielt die Beschwerdegegnerin unter anderem fest, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege. 6. Am 19. August 2020 hielten die Beschwerdeführerinnen replicando an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest und sie ergänzten und vertieften ihre bisherige Argumentation. 7. Die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Eingabe vom 1. September 2020 auf die Einreichung einer Duplik.

- 11 - 8. Mit Schreiben vom 28. Juli 2021 ersuchte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin darum, dem Gericht die mit dem Bauentscheid vom 14. Mai/6. August 2019 bewilligten Pläne zu edieren. Diesem Ersuchen kam die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 28. Juli 2021 (Poststempel) nach. 9. Mit Schreiben vom 19. August 2021 reichten die Beschwerdeführerinnen dem Gericht weitere Unterlagen ein (Auszug Amtsblatt vom 12. Mai 2021 sowie Fotodokumentation). Sie hielten fest, dass allein am 21. Mai 2021 zwei Sitzplatzverglasungen und eine Balkonverglasung öffentlich ausgeschrieben worden seien. Aufgrund der zwingenden vorläufigen Prüfung von eingehenden Baugesuchen gemäss Art. 44 Abs. 1 KRVO gehe die Beschwerdegegnerin offenbar selbst davon aus, dass solche Verglasungen zulässig seien. Zudem illustriere die beiliegende Fotodokumentation in optima forma, dass in D._____ offensichtlich schon zahlreiche Balkon- und Sitzplatzverglasungen bewilligt worden seien. Die Verweigerung der Baubewilligung im vorliegenden Verfahren bedeute eine Ungleichbehandlung der Beschwerdeführerinnen mit anderen Baugesuchstellern und eine willkürliche Rechtsanwendung, was keinen Rechtsschutz verdiene. Insbesondere dürfe die

Baubewilligung nicht einfach mit dem Hinweis verweigert werden, dass die Kontrolle und der Vollzug schwierig wären. Massstab sei einzig und allein das materielle Recht, welches die Verglasung offenkundig erlaube, was in ständiger Praxis in D._____ auch der Fall sei. 10. Mit Schreiben vom 2. September 2021 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf eine weitere Stellungnahme, da sich inhaltlich an der bereits bekannten Argumentation (wonach in der Gemeinde D._____ bereits bei anderen Lie- genschaften solche Windschutzverglasungen bewilligt worden seien) nichts geändert habe und sie in ihrer Vernehmlassung vom 16. Juni 2020 genü- gend darauf eingegangen sei.

- 12 - Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften, den angefochtenen Entscheid und die übrigen Akten wird, soweit erforderlich, in den nachste- henden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten ist vorliegend der beschwerdegegnerische Entscheid vom 6. April 2020, mitgeteilt am 14. April 2020, mit welchem die Beschwerdegegnerin das Projektänderungsgesuch der Beschwerde- führerinnen zu der mit Bauentscheid vom 14. Mai 2019 (bzw. mit dem die- sen bestätigenden, in Rechtskraft erwachsenen Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019) unter Auflagen erteilten Baubewilligung (Windschutzver- glasung nicht isoliert für die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser) in Abweisung ihrer Beschwerde nicht bewilligte. Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materi- elle Adressatinnen des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdefüh- rerinnen davon überdies berührt und sie weisen ein schutzwürdiges Inter- esse an dessen Aufhebung bzw. Änderung auf (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit ein- zutreten. 1.2. Lediglich der Vollständigkeit halber gilt es festzuhalten, dass die Par- zelle F._____ in der Zwischenzeit mit der Parzelle G._____ vereinigt wor- den ist. Die beschwerdeführerischen Anträge betreffend die Par- zelle F._____ sind damit formell gegenstandslos geworden, materiell hat sich allerdings - soweit ersichtlich - nichts geändert.

- 13 - 2.1. In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführerinnen eine Verletzung ih- res Anspruchs auf rechtliches Gehör. Sie machen gelten, dass sich die Be- schwerdegegnerin mit keinem Wort damit auseinandersetze, ob und wann eine rechtskräftige Baubewilligung abgeändert werden könne. Sie schweige sich darüber schlichtweg aus. Ihrer Argumentation sei nicht zu entnehmen, von welchen Beweggründen sie sich habe leiten lassen. Sie führe einfach und banal aus, dass es sich um einen rechtskräftigen Entscheid handle, weshalb die Beschwerde abgewiesen werde. Insbesondere setze sie sich nicht damit auseinander, ob und wie sich die tatsächlichen Verhältnisse seit ihrem seinerzeitigen Entscheid verändert hätten. Hätte sie diese Prüfung nämlich seriös vorgenommen, hätte sie erkennen können, dass es sich um zwei völlig unterschiedliche Sachverhalte handle. 2.2. Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidge- nossenschaft (BV; SR 101) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen er- möglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er

wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. statt vieler: BGE 133 I 270 E.3.1 m.w.H.). 2.3. Die Beschwerdegegnerin begründet die Abweisung der Beschwerde bzw. des Projektänderungsgesuchs (Windschutzverglasung für die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser) im Wesentlichen damit, dass es nicht angehe, mittels eines Projektänderungsgesuchs rechtskräftige Bauent-

- 14 - scheid erneut zur Diskussion zu stellen. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts ist es somit durchaus ersichtlich, von welchen Überlegungen sich die Beschwerdegegnerin hat leiten lassen und worauf sich ihr Entscheid stützt. Darüber hinaus hat sie sich auch mit der Änderung der tatsächlichen Verhältnisse bzw. der Abänderung rechtskräftiger Bauentscheid auseinandergesetzt. So hielt sie fest, sie sehe keinen Anlass, auf den Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019 zurückzukommen; die Beschwerdeführerinnen brächten keine neuen und relevanten Aspekte vor, die eine Wiedererwägung des seinerzeitigen Beschwerdeentscheids erforderlich machen würden. Die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen laufen somit ins Leere, weshalb sich die Gehörsrüge von vornherein als unbegründet erweist. Der Vollständigkeit halber gilt es zudem darauf hinzuweisen, dass es den Beschwerdeführerinnen durchaus möglich war, den Entscheid vom 6. April 2020 sachgerecht anzufechten. Dass das vorinstanzliche Verfahren nicht zu dem von den Beschwerdeführerinnen gewünschten Ergebnis geführt hat, ist keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Beurteilung der Sache. Darauf ist nachfolgend einzugehen. 3. In materieller Hinsicht streitig und nachfolgend zu prüfen ist, ob über das Projektänderungsgesuch bzw. die Frage der Windschutzverglasung für die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser bereits rechtskräftig entschieden wurde (res iudicata) und falls ja, ob auf den in Rechtskraft erwachsenen Entscheid trotzdem zurückzukommen ist. 4.1.1. Nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen handelt es sich beim Projektänderungsgesuch keineswegs um eine bereits abgeurteilte Sache. So sei es im Verfahren vom Oktober 2019 um die verfügte Auflage gegangen, dass die Terrassen nicht beheizt, verglast oder als Wohnraum genutzt werden dürften. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei allerdings die Frage, ob bei der Dachterrasse eine Windschutzverglasung angebracht werden dürfe.

- 15 - 4.1.2. Demgegenüber macht die Beschwerdegegnerin geltend, dass es sowohl im vorliegenden als auch im Verfahren vom Oktober 2019 um die Frage der Vollverglasung der Dachterrassen gegangen sei. Insofern habe sich sachverhältnissmässig eben gerade nichts geändert. Die Frage der Vollverglasung der Dachterrassen sei bereits mit dem rechtskräftigen Bauentscheid vom 14. Mai 2019 definitiv geklärt worden. 4.2. Vorliegend stellt sich also die Frage nach dem Inhalt und der Tragweite des Bauentscheids vom 14. Mai 2019 (bzw. des diesen bestätigenden, in Rechtskraft erwachsenen Beschwerdeentscheids vom 7. Oktober 2019). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ergeben sich Inhalt und Tragweite einer Verfügung in erster Linie aus dem Dispositiv. Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden. Da die Verfügung mit dem Gesetz und

dem Rechtsgleichheitsprinzip in Einklang stehen soll, muss bei der Auslegung mitbeachtet werden, welche Lösung mit dem Gesetz übereinstimmt und den von der Behörde üblicherweise zugrunde gelegten Kriterien entspricht. Insofern ist bei der Auslegung einer Verfügung nicht deren Wortlaut, sondern ihr tatsächlicher rechtlicher Bedeutungsgehalt massgeblich. Allerdings setzt der Vertrauensgrundsatz dieser Auslegung Grenzen: Eine Verfügung darf nur so ausgelegt werden, wie sie der Empfänger aufgrund aller Umstände, die ihm im Zeitpunkt der Eröffnung bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen verstehen durfte und musste (Urteile des Bundesgerichts 9C_571/2019 vom 23. Juli 2020 E.4.4.2, 8C_156/2019 vom 11. September 2019 E.3.3, 1A.42/2006 vom 6. Juni 2006 E.2.3 m.w.H.). 4.3.1. Hinsichtlich der Dachterrassen lässt sich dem Dispositiv des Bauentscheids vom 14. Mai 2019 Folgendes entnehmen (vgl. beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 7, Ziff. I.5):

- 16 - Die offenen Dachterrassen sind vor Baubeginn mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Dachterrassen dürfen nicht verglast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) grundbuchamtlich sicherzustellen. Grundbuchanmeldung: Die vorstehende Auflage bezüglich Dachterrassen ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch der Gemeinde D._____ wie folgt anmerken zu lassen: Auf Grundstück Nr. F._____/G._____ Die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser dürfen weder verglast, noch beheizt oder als Wohnraum genutzt werden. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts ist nicht ohne Weiteres klar, ob die Auflage gemäss Ziff. I.5 des Bauentscheids vom 14. Mai 2019 (Dachterrassen dürfen nicht verglast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) auch eine Windschutzverglasung verbietet. Der Umstand, dass die Auflage der Sicherstellung der offenen Dachterrassen dienen soll (vgl. Absatz 1 der vorstehend zitierten Dispositiv-Ziff. I.5), spricht allerdings eher für ein Verbot einer Windschutzverglasung. 4.3.2. Der Begründung des Bauentscheids vom 14. Mai 2019 ist hinsichtlich der Dachterrassen Folgendes zu entnehmen (vgl. Bg-act. 7, S. 2): "Der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass die gedeckten Dachterrassen in den Dachgeschossgrundrissen mit 'Terrasse nicht beheizt' beschriftet sind. Zudem sind die Fassadenöffnungen in den Ansichten mit '1' bzw. 'Nicht-Befensterung' beschrieben. Ferner liegen die Dachterrassen ausserhalb des Dämmperimeters und es sind keine Schiebetüren zu den traufseitigen, offenen Dachterrassen vorgesehen. Damit müssen die gedeckten Dachterrassen nicht an die Nettogeschossflächen angerechnet werden (Art. 15 Abs. 1 BauG). Die offenen Dachterrassen [...] werden vor Baubeginn mittels einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung [...] (Dachterrassen dürfen nicht verglast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) grundbuchamtlich vermerkt und sichergestellt." Diese Erwägungen deuten darauf hin, dass die Auflage gemäss Ziff. I.5 des Bauentscheids vom 14. Mai 2019 (Dachterrassen dürfen nicht verglast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) letztlich der Sicherstellung der Einhaltung der Aus-

- 17 - nützungsziffer dienen soll (vgl. auch den Entscheid der Baukommission der Gemeinde D._____ vom 6. September 2018 [Bg-act. 3]). Da bei der Auslegung einer Verfügung ihr tatsächlicher rechtlicher Bedeutungsgehalt massgeblich ist (vgl. dazu vorstehende Erwägung 4.2), wäre somit zu prüfen, ob eine Windschutzverglasung überhaupt Einfluss auf die Ausnutzungsziffer hat. Dies kann in casu allerdings offenbleiben; denn selbst wenn die Windschutzverglasung keinen Einfluss auf die Ausnutzungsziffer hätte, so stünde der Vertrauensgrundsatz einer Auslegung des

Bauentscheids vom 14. Mai 2019, die eine Windschutzverglasung für die Dachterrassen der bei- den Mehrfamilienhäuser nicht verbieten würde, entgegen (vgl. dazu nach- stehende Erwägung 4.3.3). 4.3.3. In ihrer Beschwerde vom 23. August 2019 gegen den Bauentscheid vom 14. Mai 2019 beantragten die Beschwerdeführerinnen was folgt (vgl. be- schwerdeführerische Akten [Bf-act.] 9, Ziff. I.2; Hervorhebungen durch das Gericht): a) Ziff. I.5 der angefochtenen Entscheide betreffend Grundbuchanmeldung sei ersatzlos aufzuheben. b) Eventualiter sei Ziff. I.5 der angefochtenen Entscheide betreffend Grund- buch-anmeldung wie folgt anzupassen: Die offenen Dachterrassen sind vor Baubeginn mittels einer öffentlich- rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Dachterrassen dürfen nicht vollver- glast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden) grundbuchlich sicher- zustellen: Grundbuchanmeldung: Die vorstehende Auflage bezüglich Dachterrassen ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbe- schränkung im Grundbuch der Gemeinde D._____ wie folgt anzumerken: Auf Grundstücken Nrn. F._____/G._____ Die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser dürfen nicht vollver- glast, beheizt oder als Wohnraum genutzt werden. Sofern eine Umnutzung der Dachterrassen nach bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist, ist die Grundbuchanmerkung von Amtes wegen oder auf An- trag hin zu löschen. Gemäss (Eventual-)Antrag der Beschwerdeführerinnen sollte also höchs- tens die Vollverglasung der Dachterrassen unzulässig sein, eine Teilvergla-

- 18 - sung demgegenüber zugelassen werden. Die Beschwerdeführerinnen be- gründeten ihren (Eventual-)Antrag damit, dass es möglich sein sollte, eine einfache Windschutzverglasung oder eine Absturzsicherung aus Glas bei den überdachten Dachterrassen zu realisieren, ohne dass gegen eine bau- polizeiliche Auflage verstossen werde. Die Beschwerdeführerinnen sind so- mit selber davon ausgegangen, dass die Auflage gemäss Ziff. I.5 des Bau- entscheids vom 14. Mai 2019 jegliche Verglasung (also auch eine Wind- schutzverglasung) verbietet. Hierfür sprechen auch die Umstände, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens (vgl. vorstehende Sachver- halts-Ziff. 1.1 f. sowie Bg-act. 5) darauf hingewiesen hatte, dass "die Fas- sadenöffnungen der gedeckten Terrasse[n] [...] nicht baulich verschlossen werden [dürften], weder durch Fenster, Windschutzverglasungen o.ä. (z.B. müsste auf die Darstellung eines Bauteils in der Leibung verzichtet werden bzw. in den Fassadenplänen könnte explizit eine 'Nicht-Befensterung' ver- merkt werden) [Hervorhebungen durch das Gericht]", und die Beschwerde- führerinnen daraufhin die Einreichung eines neuen, die von der Beschwer- degegnerin vorgebrachten Aspekte berücksichtigenden Baugesuchs in Aussicht stellten (vgl. Bg-act. 6). In den Plänen zum neuen bzw. mit Bau- entscheid vom 14. Mai 2019 unter Auflagen bewilligten Baugesuch vom 14. Dezember 2018 wurde bei den Fassadenöffnungen der gedeckten Dachterrassen denn auch "Nicht-Befensterung" vermerkt (vgl. dazu die von der Beschwerdegegnerin edierten Akten). 4.3.4. Nach dem Gesagten durften und mussten die Beschwerdeführerinnen den Bauentscheid vom 14. Mai 2019 (bzw. den diesen bestätigenden, in Rechtskraft erwachsenen Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019) so verstehen, dass bei den Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser keine Windschutzverglasung angebracht werden darf. Über das Projektän- derungsgesuch bzw. die Frage der Windschutzverglasung für die Dachter- - 19 - rassen der beiden Mehrfamilienhäuser wurde somit bereits rechtskräftig entschieden (res iudicata). 5. Damit bleibt zu prüfen, ob auf den Bauentscheid vom 14. Mai 2019 (bzw. den diesen bestätigenden, in Rechtskraft erwachsenen Beschwerdeent- scheid vom 7.

Oktober 2019) zurückzukommen ist. Gemäss Art. 25 Abs. 1 VRG kann eine rechtskräftige Baubewilligung dann widerrufen (geändert oder aufgehoben) werden, wenn sich die Sach- oder Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Entscheidungsgrundlage geändert hat (lit. a) und nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dem Widerruf entgegen- stehen (lit. b). Spezialgesetzliche Widerrufsregeln und die Revision bleiben vorbehalten (Art. 25 Abs. 3 VRG). 5.1. Nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen sind die Voraussetzungen für einen Widerruf gegeben. Während der Bauausführung und den Verkaufs- gesprächen mit verschiedenen Interessenten habe sich herausgestellt, dass eine Verglasung der Dachterrasse einem erheblichen praktischen Be- dürfnis entspreche. Die Windschutzverglasung sei dringend notwendig, da- mit die Dachterrasse vor Wind, Schnee, Regen etc. geschützt sei. Dabei sei anzumerken, dass es sich hierbei um die Wetterseite handle und es ge- richtsnotorisch sein dürfte, dass in D._____ stets ein zügiger Wind wehe, welcher die Verglasung der Terrasse zwingend erforderlich mache. Weiter führen die Beschwerdeführerinnen in ihrer Replik aus, dass sich die Sach- lage gegenüber dem früheren Beschwerdeverfahren vor dem Gemeinderat insofern verändert habe, als dass sich die Wohnungen mit den Dachterras- sen als unverkäuflich erwiesen hätte. Aufgrund der starken Windgeschwin- digkeiten in I._____ und der Tatsache, dass die Terrassen infolgedessen kaum benutzbar seien, habe die vorliegend gegenständliche Projektände- rung eingereicht werden müssen.

- 20 - 5.2.1. Die Beschwerdeführerinnen berufen sich also auf eine gegenüber der ur- sprünglichen Entscheidungsgrundlage geänderte Sachlage (vgl. Art. 25 Abs. 1 lit. a VRG). Eine solche ist nach Auffassung des streitberufenen Ge- richts allerdings nicht gegeben, zumal nicht ersichtlich ist, dass sich die Windverhältnisse in D._____ in den vergangenen Jahren geändert hätten. So halten die Beschwerdeführerinnen selber fest, es dürfte gerichtsnoto- risch sein, dass in D._____ stets ein zügiger Wind wehe, welcher die Ver- glasung der Terrasse zwingend erforderlich mache. Nachdem auch nicht ersichtlich ist, dass sich die Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Ent- scheidungsgrundlage geändert hätte (vgl. Art. 25 Abs. 1 lit. a VRG), sind die Voraussetzungen für den Widerruf des Bauentscheids vom 14. Mai 2019 (bzw. des diesen bestätigenden, in Rechtskraft erwachsenen Beschwerde- entscheids vom 7. Oktober 2019) von vornherein nicht gegeben. 5.2.2. Soweit ersichtlich sind auch die Voraussetzungen der Revision gemäss Art. 67 Abs. 1 VRG nicht erfüllt. Zwar trifft es zu, dass sich der Gemeinderat D._____ in seinem Beschwerdeentscheid vom 7. Oktober 2019 mit der Frage der Windschutzverglasung für die Dachterrassen der beiden Mehrfa- milienhäuser - trotz entsprechendem Rechtsbegehren von Seiten der Be- schwerdeführerinnen (vgl. Bf-act. 9, Ziff. I.2) - nicht auseinandergesetzt hat (vgl. Bf-act. 8, S. 4 f.). Soweit die Beschwerdeführerinnen darin einen Revi- sionsgrund erblicken (vgl. Art. 67 Abs. 1 lit. e VRG), ist ihnen allerdings ent- gegenzuhalten, dass der Gemeinderat D._____ auf seinen Beschwerdeent- scheid vom 7. Oktober 2019 bereits zurückgekommen ist: So ist unbestrit- ten, dass im Nachgang zum Entscheid vom 7. Oktober 2019 verschiedene Gespräche zwischen den Beschwerdeführerinnen und dem Gemeinderat stattgefunden haben (vgl. Bf-act. 12, 13, 11a und 14). Darin ging es insbe- sondere darum, dass die Beschwerdeführerinnen bei den Dachterrassen eine effektive Windschutzverglasung (gesamte Höhe) anbringen lassen wollten und der Grundbucheintrag bzw. die mit rechtskräftigem Beschwer- deentscheid vom 7. Oktober 2019 bestätigte Auflage gemäss Ziff. I.5 des

- 21 - Bauentscheids vom 14. Mai 2019 (vgl. Bg-act. 7) entsprechend angepasst werden sollte (vgl. Bf-act. 12). Anlässlich der Sitzung vom 10. Dezember 2019 setzte sich der Gemeinderat schliesslich mit der Frage der Windschutzverglasung für die Dachterrassen der beiden Mehrfamilienhäuser auseinander (vgl. Bf-act. 13). Er revidierte seinen Entscheid vom 7. Oktober 2019 allerdings nur dahingehend, dass eine Verglasung im Brüstungsbereich zugelassen (siehe SIA-Norm 358 "Geländer & Brüstungen") und der Grundbucheintrag (bzw. die Auflage gemäss Ziff. I.5 des Bauentscheids vom 14. Mai 2019) entsprechend präzisiert werden sollte (vgl. Bf-act. 13; vgl. auch Bf-act. 1); eine Windschutzverglasung lehnte er indessen ab (vgl. Bf-act. 11a und 14). 5.3. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. 6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten zulasten der unterliegenden Beschwerdeführerinnen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Gestützt auf Art. 75 Abs. 2 VRG rechtfertigt es sich vorliegend, die Staatsgebühr auf CHF 3'000.-- festzulegen. Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu. III. Demnach erkennt das Gericht:

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