

# GR\_GERICHTE R 2020 88 vom 23. August 2022

GR Gerichte, 2022-08-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2020\\_88](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_88)

FR: GR\_GERICHTE R 2020 88 du 23 août 2022

IT: GR\_GERICHTE R 2020 88 del 23 agosto 2022

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

C.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer der Parzelle D.\_\_\_\_\_ in E.\_\_\_\_\_ als Fraktion der Gemeinde B.\_\_\_\_\_. Am 5. März 2020 reichten sie ein Baugesuch Nr. F.\_\_\_\_\_ ein betreffend "Parkplatz und Garage, Erweiterung PV-Anlage" (Anm. des Gerichts: Photovoltaikanlage). Dieses Baugesuch wurde amtlich publiziert und lag vom 8. bis 27. Mai 2020 öffentlich auf.

### E. 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 Bau- und Einspracheentscheid vom 29. Juli 2020, bzw. der diesem zugrundeliegende Beschluss der Baukommission vom 22. Juni 2020, mit welchem die Gemeinde das Baugesuch der Beschwerdegegner unter Auflagen teilweise bewilligte und andererseits die Einsprache der Beschwerdeführerin

- 8 - teilweise guthiess. Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Aus dem kommunalen Recht geht mit Art. 52 der Gemeindeverfassung der politischen Gemeinde B.\_\_\_\_\_ i.V.m. Art. 8 lit. c der Geschäftsordnung zudem hervor, dass Entscheide der Baukommission direkt beim Verwaltungsgericht anzufechten sind. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Gemäss Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle G.\_\_\_\_\_, welche unmittelbar an die Bauparzelle D.\_\_\_\_\_ grenzt. Demnach kann aufgrund der räumlichen Nähe von einer besonderen Beziehungsnähe und grundsätzlich von einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids ausgegangen werden. Auf die zudem form- und fristgerecht erhobene Beschwerde (vgl. Art. 38 Abs. 1 und 2 sowie Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit einzutreten.

### E. 1.2

Streitgegenstand bildet vorliegend der Baubescheid vom 29. Juli 2020, bzw. der diesem zugrundeliegende Beschluss der Baukommission vom 22. Juni 2020 inkl. Begründung, soweit der Bau der Garage und des Parkplatzes unter Auflage sowie der Bau der Photovoltaikanlage bewilligt wurde. Unbestritten blieb indessen der Bauabschlag der parallel zur Nachbarparzelle G.\_\_\_\_\_ verlaufenden Stützmauer. 2. In materieller Hinsicht gilt es zunächst und im Wesentlichen zu prüfen, ob die Gemeinde bei der Genehmigung ihrer Auflage die von der Bauherrschaft nachgereichten bzw. "neuen" Pläne ohne die nicht bewilligte Stützmauer als einen ausreichenden Nachweis erachten durfte. Sie befand dabei die Umsetzung der Auflage als korrekt. Wie zu zeigen sein wird, hat sie dabei den rechtserheblichen Sachverhalt unrichtig bzw. unvollständig

- 9 - festgestellt (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. b VRG). Da es sich bei dieser Frage um eine Rechtsfrage handelt, kann auf die Durchführung eines von der Beschwerdeführerin beantragten Augenscheins verzichtet werden.

## **E. 2**

Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ – als Eigentümerin der Nachbarparzelle G.\_\_\_\_\_ – am 25. Mai 2020 Einsprache, mit welcher sie u.a. die Nichterteilung der Baubewilligung beantragte.

## **E. 3**

Mit "Baubescheid" vom 29. Juli 2020 bzw. dem diesem zugrundeliegenden Beschluss der Baukommission vom 22. Juni 2020 hat die Gemeinde das Baugesuch unter diversen Auflagen bewilligt bzw. nicht bewilligt. Die Erweiterung der PV-Anlage wurde bewilligt. Der Bau der Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle G.\_\_\_\_\_ wurde wegen Nichteinhaltung von Grenzabständen nicht bewilligt und die Einsprache in diesem Umfang gutgeheissen. Der Parkplatz und die Garage wurden unter der Auflage bewilligt, dass vor Baubeginn der Nachweis zu erbringen sei, dass diese ohne Stützmauer zur Parzelle G.\_\_\_\_\_ realisiert werden können. Begründend wurde ausgeführt, bei der geplanten Baute handle es sich nicht um ein Kulturdenkmal und sie befinde sich nicht in der Ortsbildschutzzone. Eine genügende Anpassung sei geprüft worden; die geplante Solaranlage werde direkt an der Mauer angebracht, sei reflexionsarm und als kompakte Fläche zusammengehängt. Die Interessen an der Nutzung von Solarenergie würden den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vorgehen. Obschon für das Bauvorhaben gesetzlich keine Gestaltungsberatung vorgeschrieben sei, sei es einer einfachen Vorprüfung durch die Gestaltungsberatung unterzogen worden. Auf Grundlage dieser Beurteilung sei das Vorprojekt angepasst worden. Die Baukommission sei zum Schluss

- 3 - gekommen, die gestalterischen Ansprüche an den Bau seien eingehalten und die gestalterischen Massnahmen der Gestaltungsberatung im Bauprojekt umgesetzt. Gemäss dem für die Fraktion E.\_\_\_\_\_ geltenden Baugesetz der Gemeinde H.\_\_\_\_\_ (BauG) seien Flachdächer grundsätzlich verboten, für An- und Kleinbauten sowie Dachterrassen jedoch erlaubt. Ferner könnten bei positiver Beurteilung der Bauberatung Ausnahmen erteilt werden. Vorliegend handle es sich um eine Kleinbaute, für welche das Flachdach sowohl funktional als auch gestalterisch als die beste Lösung angesehen werde. Sofern die Einsprecherin unvollständige, unklare und wahrheitswidrige Baugesuchsunterlagen geltend mache, wurde ausgeführt, es sei richtig, dass die – in den Plänen schwarz gekennzeichnete – bestehende Situation nicht in allen Punkten richtig wiedergegeben sei. Sämtliche für die Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts notwendigen Angaben seien jedoch korrekt und vollständig. Was die Wohnung im UG sowie die

Schneeräumung betreffe, seien diese nicht Bestandteil der vorliegenden Bewilligung, sondern eines separaten Verfahrens. Das Längenprofil fehle sodann tatsächlich; die Bauherren würden diesbezüglich zur Nachreichung aufgefordert. Zur gerügten Verletzung der Grundordnung und des Durchleitungsrechts wurde festgehalten, die Nichterteilung der Bewilligung der Stützmauer würde die Hydranten- sowie Schmutzwasserhauptleitung gemäss GEP nur leicht tangieren und nicht gefährden. Abschliessend wurde zum Grenzabstand, den Gebäudelängen sowie hinsichtlich Brandschutz vorgebracht, der geplante Ausbau weise einen Feuerwiderstand von mindestens 30 Minuten auf, wodurch der Brandschutzabstand gemäss Brandschutzrichtlinie auf 6 m reduziert werden könne. Dieser sei mit dem minimalen Abstand von 6.5 m zwischen dem geplanten Anbau und dem Gebäude auf Parzelle G.\_\_\_\_\_ eingehalten.

### **E. 3.1**

Die Gemeinde erteilte im angefochtenen Entscheid vom 29. Juli 2020 unter anderem die Bewilligung für den Bau der Garage sowie des Parkplatzes unter folgender Auflage: "Vor Baubeginn ist dem Bauamt der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ der Nachweis zu erbringen, dass die Garage und der Parkplatz ohne Stützmauer zur Parzelle Nr. G.\_\_\_\_\_ realisiert werden kann" (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 4, S. 1).

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin rügte u.a., die Auflage sei unzulässig. So müsse der Gemeinde im Zeitpunkt der Bewilligung klar sein, ob und in welcher Form der Bau ohne Stützmauer technisch überhaupt realisierbar sei. In Unkenntnis darüber sei die Bewilligung unter dieser Auflage ausgeschlossen. Mit der nochmaligen Einreichung von Planunterlagen ohne eingezeichnete Stützmauer und ohne weitere Angaben sei indes der Nachweis der Auflage nicht erbracht, dass der Parkplatz sowie die Garage ohne Stützmauer realisiert werden könne. Trotzdem habe die Gemeinde den Nachweis für genügend befunden. In Verletzung von Art. 79 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100), wonach Bauten und Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen haben und weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden dürfen, bestünde für ihre Parzelle G.\_\_\_\_\_ eine Gefahr. Es könne bei der aktuellen Informationslage nicht nachvollzogen werden, ob die Baute den anerkannten Regeln der Baukunde genüge (vgl. Beschwerde vom 8. September 2020, S. 8).

### **E. 3.3**

Die Gemeinde ist demgegenüber der Ansicht, der Nachweis sei erbracht worden und hielt fest, aus den Planunterlagen ohne Stützmauer sei ersichtlich, wie der Abschluss der verbleibenden Stützmauer vorgesehen

- 10 - sei. Die Baukommission sei der Ansicht, die Unterlagen seien für die Erteilung der Bewilligung ausreichend (vgl. Vernehmlassung vom 16. Oktober 2020, S. 2).

### **E. 4**

Am 12. August 2020 wurde ein weiteres Baugesuch der Bauherrschaft (Parzelle D.\_\_\_\_\_) betreffend "Bruchsteinmauer Ost" publiziert.

- 4 -

### **E. 4.1**

Eine gestützt auf Art. 89 KRG erteilte Bewilligung kann nach Art. 90 Abs. 1 KRG mit den gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) verknüpft werden, wenn dadurch inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder wenn sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C\_476/2016 vom 9. März 2017 E.2.4 und 1C\_398/2016 vom 2. Februar 2017 E.2.7, wonach durch Nebenbestimmungen lediglich un-tergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden können). Art. 90 KRG umschreibt dabei generalklauselartig, welche Nebenbestimmungen im Zusammenhang mit Baubewilligungen materiell zulässig sind. Damit ist die erforderliche formell-gesetzliche Grundlage zur Verknüpfung einer Auflage mit einer Baubewilligung ohne weiteres gegeben (vgl. PVG 2008 Nr. 21 E. 2c).

#### **E. 4.2**

Der Wortlaut von Art. 90 KRG ist nahezu identisch zu jenem des § 321 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG), weshalb es sich als angebracht erweist, für die Ausführungen zu Art. 90 KRG auch die umfangreiche Literatur und Rechtsprechung zum zürcherischen PBG beizuziehen. Zur Zulässigkeit der Auflage gilt es festzuhalten, dass die Frage der Erteilung oder Verweigerung eines mangelhaften Projektes mit Nebenbestimmungen in erster Linie von Art und Ausmass der Verstösse abhängig ist. Art. 90 KRG erlaubt Nebenbestimmungen nur dort, wo die Mängel eines Projektes "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können. Nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können gewichtige baurechtliche Mängel, z.B. in Fällen, in denen nicht ohne grossen planerischen Aufwand beurteilbar ist, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswir-

- 11 - kungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung zu statuieren ist, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Dieser findet dort seine Grenze, wo sich eine Bauverweigerung als offenkundig unverhältnismässig erweist (vgl. FRITSCH/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht Band 1, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Rz. 7.1.3.4 S. 437 f.). Vor dem Hintergrund dieses erheblichen Ermessensspielraumes der Baubehörde erachtet es das streitberufene Gericht nicht als angemessen, der an sich sachgemässen und verhältnismässigen Auflage bereits deren Zulässigkeit abzuspochen. Obschon gemäss Art. 93 Abs. 1 KRG die Bauherrschafft und die Eigentümer für die Einhaltung von Nebenbestimmungen verantwortlich sind, muss es andererseits an der Baubehörde liegen, bei der Genehmigung der von ihr erteilten Auflage auch deren korrekte Umsetzung bzw. die Einhaltung in genügender Weise zu prüfen. Tut die Baubehörde dies nicht, stellt sie Tatsachen unrichtig fest und/oder muss sich eine Ermessensunterschreitung vorhalten lassen. Letztere liegt dann vor, wenn die entscheidende Behörde sich als gebunden betrachtet, obschon ihr vom Rechtsatz Ermessen eingeräumt wird, oder wenn sie auf die Ermessensausübung ganz oder teilweise zum Vornherein verzichtet (vgl. BGE 135 IV 139 E.2.4.2). Entscheide, die einen solchen qualifizierten Ermessensfehler enthalten, sind durch das Verwaltungsgericht in jedem Fall aufzuheben (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz. 442; vgl. z.B. BGE 141 I 105 E.3.3.2). Unterlässt eine Baubehörde bei der Genehmigung ihrer Auflage eine ausreichende Überprüfung des Nachweises, geht m.a.W. der Kerngehalt des Instruments der

Auflage als Nebenbestimmung verloren.

### **E. 4.3**

Die im angefochtenen Entscheid erfolgte Auflage, dass bis zum Baubeginn der Nachweis zu erbringen sei, dass der Parkplatz und die Garage auch ohne die Stützmauer errichtet werden kann, ist als Nebenbestimmung

- 12 - gemäss Art. 90 zu qualifizieren. In sinngemässer Anwendung dieser Bestimmung hat die Gemeinde demnach im Bauvorhaben entweder einen Mangel festgestellt oder aber die Auflage hat sich zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufgedrängt. Andernfalls wäre die Erteilung der Auflage nicht erfolgt bzw. nicht notwendig gewesen. Bei den Beilagen der Gemeinde resp. in den Baugesuchsunterlagen liegen nun zwei (ohne jene der feuerpolizeilichen Bewilligung) verschiedene Ausfertigungen von eingereichten Plänen. Einerseits und von der Bauherrschaft und dem Architekten am 27. April 2020 unterzeichnet: Katasterplan Nr. 183-001 (Massstab 1:500), Kanalisationsplan Nr. 183-002, Grundrisse/Schnitt Nr. 183-003, Fassaden/Perspektive Nordost Nr. 183-004, jeweils im Massstab 1:100. Die Unterschrift sowie der Stempel des Bauamtes B.\_\_\_\_\_ datieren jeweils auf den 28. Juli 2020. Als Folge des angefochtenen Entscheids reichten die Beschwerdegegner bzw. die Bauherren sodann neue, auf den 1. Juli 2020 datierte und von der Bauherrschaft sowie von dem Architekten unterzeichnete Pläne ein: Katasterplan Nr. 183-001-3 (Massstab 1:500), Kanalisationsplan Nr. 183-002-3, Grundrisse/Schnitt Nr. 183-003-3, Fassaden/Perspektive Nordost Nr. 183-004-3, jeweils im Massstab 1:100. Diese enthalten sodann jeweils den Behördenvermerk "Nachweis: Erstellung Garage ohne Stützmauer" sowie auf den 4. August 2020 datierend die Unterschrift und den Stempel des Bauamtes B.\_\_\_\_\_.

### **E. 5**

Gegen den Baubescheid vom 29. Juli 2020 erhob A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 8. September 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den Anträgen, der Baubescheid inklusive separater Begründung sei aufzuheben, soweit der Bau von Parkplatz und Garage mit Auflagen bewilligt wurde; eventualiter beantragte sie in Aufhebung des Entscheids die Rückweisung an die Gemeinde zur Neubeurteilung. In formeller Hinsicht beantragte sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner. Begründend wurde im Wesentlichen und wiederum vorgebracht, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig, unklar und tatsachenwidrig. Die Gemeinde anerkenne, die bestehende Situation sei nicht in allen Punkten in den Baugesuchsakten richtig wiedergegeben, habe dies aber gleichwohl akzeptiert. Aus der Bewilligung ergehe neu plötzlich auch eine Heizung und ein Kamin. U.a. sei in der überarbeiteten Fassung nach wie vor ein nicht bewilligter Balkon vor der Garage zu erkennen. Ferner sei die Auflage unzulässig. Im Zeitpunkt der Bewilligung müsse der Gemeinde klar sein, ob und in welcher Form der Bau der Garage und des Parkplatzes ohne Stützmauer technisch überhaupt realisierbar ist. In Unkenntnis darüber sei die Bewilligung unter dieser Auflage ausgeschlossen. Die Bauherrschaft habe vielmehr ein neues Baugesuch mit angepasstem Projekt einzureichen. Eine Teilbaubewilligung sei nicht zur Diskussion gestanden, da kein untergeordneter Mangel vorliege und dieser nicht behoben werden könne. C.\_\_\_\_\_ hätten indes keinen Nachweis erbracht, dass der Parkplatz sowie die Garage ohne Stützmauer realisiert werden könne. Die Pläne seien lediglich ohne Stützmauer noch einmal eingereicht

worden. Die Bauherrschaft habe "zwecks Erstellung einer Blocksteinmauer auf der Grenze" zwischen Parzelle D.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ eine neue, am 12. August 2020 publizierte, Baueingabe eingereicht. Diese übernehme wohl eine Stützfunktion und stehe im Zusammenhang mit dem Bau des Park-

- 5 - platzes und der Garage, weswegen die Auflage von vorneherein nicht mehr erfüllt sei. Zudem machte sie eine fehlende Einordnung in das bestehende Umgebungs- und Landschaftsbild geltend und damit zusammenhängend eine Verletzung der Begründungspflicht der Gemeinde. Diese habe offengelassen, welche gestalterischen Massnahmen umgesetzt seien und ein Bericht der Gestaltungsberaterin liege nicht vor. Die unmittelbare Umgebung sei jedoch vom GGP geprägt und das BauG sehe besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Ästhetik vor. Das Haus und der geplante Anbau füge sich nicht harmonisch in das äusserst idyllische Orts- und Landschaftsbild ein. So sei das Flachdach unzulässig und von einer Kleinbaute könne nicht die Rede sein. Auch die Situierung missachte Gestaltungsvorschriften. In diesem Zusammenhang beantragte die Beschwerdeführerin einen Augenschein. Schliesslich rügte sie die Unzulässigkeit der Erweiterung der PV-Anlage auf der bestehenden, südlichen Bruchsteinmauer. Diese verunstalte das Dorf- und Landschaftsbild in besonderem Masse. Die Gemeinde habe keine Informationen zur Anlage hinsichtlich Konstruktion, Flächenanordnung und Reflexion eingeholt. Da es sich nicht um eine genügend angepasste Dachanlage handle, sei sie als Baute und Anlage baubewilligungspflichtig. Ästhetische Anliegen seien höher zu gewichten als die Nutzung der Solarenergie; einer sorgsam Einordnung komme gerade in Dorfzonen grösste Bedeutung zu. Ferner sei auch die Brandschutzbewilligung mitaufzuheben. Darüber hinaus monierte die Beschwerdeführerin die ersuchten Pflanzentröge als Absturzsicherung und eine nicht gleichzeitige Eröffnung des Baubescheids.

### **E. 5.1**

Der Argumentation der Gemeinde, der Nachweis der Erfüllung der Auflage sei erbracht, kann nicht gefolgt werden. Ihre Auflage i.S.v. Art. 90 KRG ist zwar an sich zulässig (vgl. E.4.2 hievon), deren Umsetzung bzw. Genehmigung erweist sich jedoch als offensichtlich mangelhaft. So unterscheidet sich die zweite Fassung bzw. die neu eingereichten Pläne von den ursprünglich eingereichten und auf den 27. April 2020 datierten Plänen lediglich dahingehend, dass anstelle der gerade eingezeichneten und parallel zur Grenze der Nachbarparzelle G.\_\_\_\_\_ verlaufenden Stützmauer

- 13 - neu eine gebogene Linie ersichtlich ist. Dies vermag jedoch noch nicht den Nachweis für die Einhaltung der von der Gemeinde erteilten Auflage zu erbringen, dass der Bau der Garage und des Parkplatzes auch ohne Stützmauer realisiert werden kann. Schliesslich beantragte die Bauherrschaft im Baugesuch Nr. F.\_\_\_\_\_ die Erstellung einer Stützmauer, welche die Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid vom 29. Juli 2020 wegen Nichteinhaltung von Grenzabständen i.S.v. Art. 76 Abs. 2 KRG nicht bewilligte. So hielt schliesslich auch die Beschwerdeführerin in nachvollziehbarer Weise fest, dass die Bauherrschaft die Garage und den Parkplatz nicht ohne entsprechende Stützmauer bauen wollen. Andererseits hätte diese wohl nicht kurz nach dem angefochtenen Entscheid bereits am

### **E. 5.2**

Der eigentlichen Auflage im Sinn und Zweck widersprechend, argumentiert die Gemeinde, die geplante Garage stütze sich nicht auf die nicht bewilligte Stützmauer ab und beide Projekte liessen sich vollständig voneinander trennen. So könne die Stützmauer ohne Garage und die Garage ohne Stützmauer erstellt werden (vgl. Vernehmlassung vom 16. Oktober 2020, S. 2). Dieser Ansicht kann offensichtlich nicht gefolgt werden, widerspricht diese Logik doch diametral der Tatsache, dass die Garage und der Parkplatz unter der Auflage bewilligt wurde, dass bis vor Baubeginn der Nachweis zu erbringen sei, dass die Garage und der Parkplatz und die Garage auch ohne die Stützmauer errichtet werden kann.

### **E. 5.3**

Es liegt in der Natur ihrer Sache, dass Stützmauern grundsätzlich eine Sicherungsfunktion übernehmen, wodurch es nicht sachgerecht erscheint, als Nachweis für die Einhaltung der Auflage lediglich neue Pläne entgegenzunehmen, aus welchen im Übrigen nicht im Detail hervorgeht, ob anstelle der Stützmauer z.B. eine Böschung vorgesehen ist. Vielmehr wären detaillierte Schnitte aus allen Richtungen, das massgebende und neue

- 14 - Terrain bis zur Grenze (vgl. Art. 50 Abs. 2 lit. 5 BauG) auszuweisen und insbesondere die Hang- bzw. Böschungssicherung sowie allfällige Verankerungen zu prüfen. Die Gemeinde hat die Bauherrschaft anzuweisen, diesbezüglich Fachpersonal (Statiker) beizuziehen und die Erfüllung der Auflage in qualifizierter Art und Weise abklären zu lassen. Die Gemeinde hat insofern den Sachverhalt unvollständig festgestellt und ist folglich in Verletzung von Art. 51 Abs. 1 lit. b VRG ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. 6. Die Beschwerde ist bereits aus diesen Gründen gutzuheissen. Bei diesem Ergebnis braucht auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin nicht eingegangen zu werden. Bezüglich der PV-Anlage bleibt jedoch anzumerken, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Auflage der Garage und des Parkplatzes ohne die Stützmauer bzw. deren (Nicht-)Einhaltung und die sich in diesem Zusammenhang ergebenden Fragen betreffend Statik auch auf die bereits bestehende Bruchsteinmauer auswirkt, welche sich talwärts unterhalb des Einfamilienhauses und der geplanten Garage befindet und auf welcher die PV-Anlage installiert werden soll. 7. Die Beschwerde ist insoweit gutzuheissen, als die Beschwerdeführerin einen Rückweisungsantrag stellte und der angefochtene Entscheid inkl. Begründung ist aufzuheben. Die Gemeinde wird angewiesen, die Bauherrschaft anzuordnen, unter Beizug von qualifiziertem Fachpersonal (Statiker) eine fachgerechte Überprüfung der Auflage vornehmen zu lassen.

### **E. 6**

Mit Vernehmlassung vom 16. Oktober 2020 beantragte Gemeinde die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Sie wiederholte und vertiefte punktuell ihre Ausführungen im angefochtenen Entscheid. Weiter führte sie aus, auf den Planunterlagen ohne Stützmauer sei ersichtlich, wie der Abschluss der verbleibenden Stützmauer vorgesehen sei. Die Baukommission sei der Ansicht, die Unterlagen seien für die Erteilung der Bewilli-

- 6 - gung ausreichend. Der Parkplatz bestehe bereits ohne Stützmauer. Damit sei der Nachweis erbracht worden. Die geplante Garage stütze sich nicht auf die nicht bewilligte Stützmauer ab und beide Projekte liessen sich vollständig voneinander trennen. So könne die Stützmauer ohne Garage und die Garage ohne Stützmauer erstellt werden. Bei der nicht bewilligten Stützmauer handle es sich um einen untergeordneten Mangel, welcher problemlos habe behoben werden können. Die Beschwerdeführerin habe den Nachweis

inkl. Planunterlagen am 5. August 2020 erhalten und der Baubescheid sei gleichzeitig eröffnet worden. Sodann mache die Platzierung der PV-Anlage energetisch und gestalterisch Sinn.

#### **E. 7**

In ihrer Replik vom 30. Oktober 2020 hielt die Beschwerdeführerin vollumfänglich an den Anträgen in ihrer Beschwerde vom 8. September 2020 fest und verwies im Wesentlichen auf – bzw. wiederholte und vertiefte – deren Ausführungen. Sie betonte erneut, entgegen der Auflage sei am 12. August 2020 eine Stützmauer als neues Baugesuch publiziert worden.

#### **E. 8**

Nachdem die Gemeinde mit Eingabe vom 17. November 2020 auf die Einreichung einer Duplik verzichtete, gelangte die Beschwerdeführerin am 31. März 2021 mit einer weiteren Stellungnahme an das Verwaltungsgericht. Sie betonte wiederum, dass das separat eingegebene Gesuch für eine Stützmauer zu Unrecht nicht im Rahmen eines einheitlichen Baubescheids bewilligt worden sei und rügte die Verletzung des Erfordernisses des einheitlichen Baubescheids. Die Bauherrschaft habe den Parkplatz und die Garage offensichtlich nicht ohne entsprechende Stützmauer bauen wollen, hätte sie ansonsten doch nicht kurz nach dem Entscheid bereits ein neues Baugesuch eingereicht. Ferner sei im vorliegend angefochtenen Baubescheid ein Cheminéeofen und eine Kaminanlage – im Zusammenhang mit dem unrechtmässigen Ausbau des UG – bewilligt worden. Im Wesentlichen folgten dazu zum Verfahren R 21 42 analoge Ausführungen, in welchem die Beschwerdeführerin gegen ein Erledigungsschreiben der Gemeinde Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhob.

- 7 - Im besagten Schreiben hielt die Gemeinde fest, dass im Anschluss an einen Augenschein (recte: Baukontrolle) keine rechtswidrigen Ausbauten festgestellt werden konnten. Der Einzelrichter trat in der Folge nicht auf die Beschwerde ein, da u.a. kein zulässiges Anfechtungsobjekt vorlag.

#### **E. 8.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Parteien die Kosten zu tragen (vgl. Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird vorliegend auf CHF 3'000.-- festgesetzt (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG). Diese ist zusammen mit den Kanzleiauslagen je zur Hälfte der Gemeinde und den – untereinander solidarisch haftenden – Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

- 15 -

#### **E. 8.2**

Aussergerichtlich haben die Gemeinde und die Beschwerdegegner nach Art. 78 Abs. 1 VRG Ersatz für die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu leisten. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin legte im vorliegenden Verfahren eine Honorarnote samt Honorarvereinbarung über CHF 6'813.94 ins Recht. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Honorar für einen Arbeitsaufwand von 22.75 h à CHF 270.-- (CHF 6'142.50), 3 % Kleinspesenpauschale (CHF 184.28) sowie 7.7 % MWST (CHF 487.16) und wurde somit korrekt berechnet. Das Gericht achtet den Aufwand des Rechtsvertreters als den gesamten Umständen sowie dem Umfang und der Schwierigkeit der Angelegenheit angemessen. Die aussergerichtliche Entschädigung ist damit dem

Ausgang des Verfahrens entsprechend je zur Hälfte der unterliegenden Gemeinde und den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

- 16 - III. Demnach erkennt das Gericht:

**E. 9**

Mit prozessleitender Verfügung vom 1. April 2021 erkannte der Instruktionsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu, zumal sich weder die Gemeinde noch C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegner) dagegen aussprachen.

**E. 10**

Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme vom 30. April 2021 ebenfalls bereits im Verfahren R 21 42 analog Vorgebrachtes aus. In einer weiteren Stellungnahme vom 7. Mai 2021 widersprach die Beschwerdeführerin den Ausführungen der Gemeinde und hielt fest, sie habe gegen das Gesuch um Umnutzung des UG zu Wohnzwecken sehr wohl Einsprache erhoben, welche in der Folge gutgeheissen worden sei. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und im angefochtenen Entscheid vom 29. Juli 2020 wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

**E. 12**

August 2020 ein neues Baugesuch betreffend "Bruchsteinmauer Ost" eingereicht (vgl. Beschwerde S. 8 und Replik vom 31. Oktober 2020 S. 2; Bf-act. 4).

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