

GR_GERICHTE VR3 2024 46 vom 17. April 2025

GR Gerichte, 2025-04-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_46

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 46 du 17 avril 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 46 del 17 aprile 2025

Regeste

Ersatzvornahme | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Am 1. Januar 2025 ist im Kanton Graubünden die Totalrevision des GOG (BR 173.000) vollumfänglich in Kraft getreten. Auf dieses Datum hin sind das Kantons- und das Verwaltungsgericht zum Obergericht des Kantons Graubünden zusammengelegt worden. Die hängigen Verfahren des Verwaltungsgerichts sind per 1. Januar 2025 auf das Obergericht übertragen worden (Art. 122 Abs. 5 GOG). Infolgedessen wurde die ursprüngliche Verfahrensnummer R 24 46 auf VR3 24 46 abgeändert. Die Verfahrensparteien sind hierüber in Kenntnis gesetzt worden. 2.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Entscheid vom 12. März 2024 (Anordnung der Ersatzvornahme; act. B.2) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden und stellt daher ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demnach in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. 2.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse

E. 6

/ 15 an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Nr. Z.1. _____ im Quartierplangebiet B. _____ in der Gemeinde der Beschwerdegegnerin und von der Anordnung der Ersatzvornahme auf seine Kosten offenkundig berührt. Er weist damit ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids auf. Seine Beschwerdelegitimation zur Anfechtung des Entscheids vor Obergericht ist gegeben. Die Beschwerde wurde überdies form- und fristgerecht (Art. 38 und Art. 52 VRG) eingereicht, zumal an die Beschwerdeeingaben von juristischen Laien (zu denen auch der Beschwerdeführer zählt) praxisgemäss keine allzu hohen Formerfordernisse gestellt werden, um nicht gegen das Verbot eines überspitzten Formalismus zu verstossen. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten. 3. In materieller Hinsicht gilt es die Rechtmässigkeit der angedrohten Ersatzvornahme auf Kosten des Beschwerdeführers als Eigentümer und Bauherr der seit 2008/2009 – also seit rund 16 Jahren – nicht fertiggestellten Baute auf Bauparzelle Nr. Z.1. _____ zu prüfen und zu entscheiden. Ausgangspunkt bildet dabei Art. 94 KRG (BR 801.100) mit dem Titel "Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands", der lautet: Art. 94 KRG 1 Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der

zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde. 2 Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. [...] 3 Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen (Anmerkung Obergericht: Sogenannte "Ersatzvornahme"). 4 Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung). Zur Baugestaltung und Ästhetik des Ortsbilds wird in Art. 73 Abs. 3 KRG stipuliert: Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen. Zur Sicherheit und Gesundheit bestimmt Art. 79 Abs. 4 KRG im Weiteren was folgt:

E. 7

/ 15 Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen." Anhand dieser gesetzlichen Grundlagen und unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls gilt es die Vorgehensweise der Baubehörde zu beurteilen. 3.1. Aus chronologischer Sicht ist zunächst festzuhalten, dass der Beschwerdeführer am 11. August 2008 die Baubewilligung für die Erstellung eines Neubaus (Mehrfamilienhauses [MFH]) auf Parzelle Z.1._____ erhielt und am 1. Juli 2009 mit dem Baubeginn startete. In der Folge kam es zu mehreren zeitlichen Verzögerungen bei der Bauvollendung, die anhand der zahlreichen Korrespondenz zwischen 2010 bis zur vorliegenden Beschwerde im April 2024 gut dokumentiert ist und gestützt darauf den Schluss zulässt, dass es von Beginn weg zu kleineren oder grösseren Schwierigkeiten bei der Umsetzung und Realisation des geplanten Bauprojekts gekommen ist. Auszugsweise kann dazu dem Schreiben des Beschwerdeführers vom 13. Januar 2013 an die Gemeinde entnommen werden, dass er den Bau jetzt nach den bewilligten Plänen vom 23. März 2010 fertigstellen möchte (vgl. act. C.2). Mit Antwortschreiben vom 18. Januar 2013 teilte die Beschwerdegegnerin dem Bauherrn mit, dass sie davon Kenntnis genommen habe, dass er der neue Eigentümer der Liegenschaft Parzelle Z.1._____ sei und das Bauvorhaben fertigstellen möchte. Am 19. September 2013 hielt die Gemeinde fest, dass der Bauherr sein Bauvorhaben gemäss Gesetz innert 2 Jahren seit Baubeginn zu vollenden habe. Es werde ihm zur Fertigstellung der Baute eine Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2013 gewährt. Am 28. Januar 2014 teilte der Beschwerdeführer der Gemeinde mit, dass sich für einen Weiterbau nun in erster Linie das Problem stelle, wie das bewilligte Grundkonzept und die Statik wiederhergestellt werden könnten. Um im Aussenbereich sofort weiterbauen zu können, brauche er Planungssicherheit und auch Konsensbereitschaft der Gemeinde für

sinnvolle und allseitig akzeptierbare Lösungen. Mit Eingabe vom 9. März 2014 bestätigte der Bauherr der Gemeinde, dass mit der Klärung noch offener Punkte, wie z.B. die "Komplettisolation aussen aller auch unterirdischer Bauteile (Minergistandard)", die Weiterplanung am Bau erfolgen könne. Mit Antwortschreiben vom 26. März 2014 stellte die Gemeinde klar, dass die Aussenisolation auch im Erdreich erfolgen dürfe, solange sie auf seiner Parzelle Z.1._____ (und nicht auf dem Nachbargrundstück der Gemeinde) liege. Weiter gab die Gemeinde, nachdem sie erneut einer Fristverlängerung bis zum 31. Dezember 2014 zugestimmt hatte, einen konkreten Zeitplan für die Fertigstellung des MFH vor,

E. 8

/ 15 nämlich: "Die Fenster müssen bis spätestens Ende Juni 2014 eingebaut sein. Danach muss im Juli 2014 mit der Aussenisolation begonnen werden und die Verputzarbeiten müssen danach bis spätestens Ende September 2014 abgeschlossen sein. Die Umgebungsarbeiten müssten bis Ende Oktober 2014 fertiggestellt sein." Werde der Bau fristgerecht fertiggestellt, werde die geschuldete Handänderungssteuer (CHF 15'000.00) erlassen. Mit Einschreiben vom 26. August 2014 erinnerte die Gemeinde den Bauherrn nochmals an die ihm gesetzten Baufristen für die Aussenisolation und Verputzarbeiten. Mit Einschreiben vom 6. April 2017 nahm die Gemeinde erneut offiziell Bezug auf die noch ausstehende Fertigstellung (Neubau MFH) auf Parzelle Z.1._____. Unter Hinweis auf Art. 79 Abs. 4 KRG (Gefährdungspotenzial) hielt die Gemeinde darin fest, dass das Gebäude seit Jahren ohne Verputz der Witterung ausgesetzt sei, und es nicht ausgeschlossen werden könne, dass Menschen, welche dieses unfertige Gebäude benutzten, gefährdet würden. Der Bauherr habe in der Vernehmlassung vom 1. Dezember 2016 dazu ausgeführt, dass er das Gebäude "auf Ihre Bedenken hin umgehend geprüft" habe und dabei keine akute Gefahr zu erkennen gewesen sei. Die Gemeinde forderte den Bauherrn daraufhin auf, nun innert 60 Tagen ein Gutachten eines diplomierten Bauingenieurs vorzulegen, aus dem hervorgehe, ob für das Gebäude eine Einsturzgefahr bestehe oder nicht und ob es zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Sollte kein Gutachten in Auftrag gegeben werden, werde die Gemeinde dies anstelle des Bauherrn mit entsprechendem Kostenvorschuss tun. Bis zum Vorliegen dieses Gutachtens über die Statik des Gebäudes dürften die bereits erstellten Gebäudeteile nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Mit Schreiben vom 6. Juni 2017 teilte der Bauherr der Gemeinde mit, dass er einen diplomierten Ingenieur aus E._____ um eine Stellungnahme gebeten habe. Dieser sei ein ausgewiesener und versierter Fachmann im vorgefertigten Elementbau. Eine zusätzliche Expertise könnte er nicht bezahlen. Gleichentags bestätigte der beigezogene Baustatiker (Ingenieurbüro F._____ GmbH), dass er im Jahr 2008 den Auftrag für die Tragwerksplanung dieses Gebäudes (Neubau MFH) erhalten habe. Er habe das Projekt nach den damals aktuellen SIA-Normen und Regeln der Baukunst bemessen und konstruiert. Die Abnahme des Baugrundes, der Baugrubensicherung sowie der Bewehrung seien vorschriftsgemäss erfolgt. Auch die Konstruktionspläne der Fertigteilelemente seien seinerseits überprüft und freigegeben worden. Die bei der Rohbauabnahme festgestellten, relevanten statischen Mängel seien zwischenzeitlich behoben worden und es seien somit keine Einschränkungen betreffend der Tragsicherheit mehr aufrecht zu erhalten. Mit Einschreiben vom 3. Juli 2017 hielt die Gemeinde – nach Auflistung aller bisherigen Verfahrensschritte – fest, dass sie aufgrund des positiven (Statik-)Gutachtens vorläufig auf den Abbruch des bereits erstellten

E. 9

/ 15 Gebäudes verzichte. Der Bauherr werde jedoch verpflichtet, wenigstens die Aussenfassade des Gebäudes bis zum 30. November 2017 fertigzustellen. Sollte der Bauherr diese Frist nicht einhalten, werde die Gemeinde prüfen, ob die bereits erstellen Gebäudeteile gestützt auf Art. 79 Abs. 4 KRG und Art. 73 Abs. 3 KRG abgebrochen werden müssten. Mit Einschreiben vom 29. Dezember 2017 konstatierte die Gemeinde, dass die gesetzte Frist für die Fertigstellung der Aussenfassade (Isolation, Verputzarbeiten etc.) ungenutzt verstrichen sei. Die Fassade stehe immer noch im Rohbau da und sei nicht fertiggestellt worden. Es sei darum nun eine Zahlung von CHF 150'000.00 innert 30 Tagen zu leisten (siehe drei Farbfotos Format A4 mit den bestehenden Aussenfassaden im Süden, Nordosten und Nordwesten). Mit Einschreiben vom 26. Januar 2018 hielt die Gemeinde weiter fest, dass am 19. Januar 2018 auf dem Bauamt ein Gespräch mit dem Bauherrn zur Klärung der Situation stattgefunden habe. Die Frist zur Zahlung der auferlegten CHF 150'000.00 sei auf Ende Februar 2018 verlängert worden. Bis dahin habe der Bauherr versprochen, der Gemeinde einen Ablaufplan zur Fertigstellung des Gebäudes zuzustellen. Sollte die Gemeinde bis dann keinen Ablaufplan erhalten, werde nach Ablauf dieser Frist ein Betreibungs- und Rechtsmittelverfahren eingeleitet. Mit Schreiben vom 22. März 2018 bestätigte die Gemeinde dem Bauherrn, dass am 7. Februar 2018 eine Gebäudebegehung mit ihm und weiteren Fachleuten stattgefunden habe. Sämtliche Räume des Rohbaus seien angeschaut worden. Der Rohbau sei im Moment in einem guten Zustand. Zwischen dem 28. Februar 2018 und 9. März 2018 habe ein E-Mailverkehr mit dem Bauamt stattgefunden. Leider sei kein Fassadenkonzept für die Fertigstellung der Fassade eingereicht worden. Die Frist sei somit ein weiteres Mal nicht eingehalten worden. Wie bereits mehrmals mitgeteilt, müsse zwingend an der Fertigstellung der Fassade und Umgebung gearbeitet werden. Um diese Sache erneut an einem Tisch besprechen zu können, werde er um Terminvorschläge bis Ende März 2018 gebeten. Das Gespräch müsse zwingend im April 2018 stattfinden. Diese Vorgeschichte zeigt bereits mit aller Deutlichkeit, dass der Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin keineswegs treuwidrig, unfair oder respekt- bzw. rücksichtslos behandelt wurde, erhielt er letztlich doch 10 Jahre Zeit, um die Sache einvernehmlich zu regeln und so weitere Unannehmlichkeiten inskünftig zu vermeiden. 3.2. Mit Verfügung vom 8. Februar 2022 stellte die Beschwerdegegnerin offiziell die Baurechtswidrigkeit der rudimentären Ausgestaltung der Aussenfassade (ohne Witterungsverputz) des erstellten MFH auf Parzelle Z.1._____ fest. Der Beschwerdeführer wurde abermals verpflichtet, das besagte Gebäude bis zum 30.

E. 10

/ 15 Juni 2022 gemäss den bewilligten Plänen fertigzustellen, andernfalls eine Ersatzvornahme durch Dritte angeordnet werden würde. Im Übrigen wurde der säumige Bauherr zur Bezahlung einer Busse von CHF 1'000.00 und zur Übernahme der Verfahrenskosten von CHF 1'500.00 verpflichtet (act. C.5). Diese Feststellungsverfügung erwuchs in der Folge unangefochten in Rechtskraft. Mit Einschreiben vom 29. September 2022 kündigte die Gemeinde dem wiederum säumigen Bauherrn (keine Reaktion auf Fristansetzung bis 30. Juni 2022) die Umsetzung der in Aussicht gestellten Ersatzvornahme an (act. C.7). Die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten des Architekten bis hin zur konkreten Ausführung gingen dabei vollumfänglich zu Lasten des dafür allein verantwortlichen Beschwerdeführers. Mit Einschreiben vom 6. Dezember 2023 teilte die Gemeinde dem säumigen Bauherrn mit, dass sie nun zur angekündigten Ersatzmassnahme schreiten werde (act. C.9). Unterdessen sei der Bestand (Gebäudeinnen- und - aussenräume plus Fassaden) aufgenommen und eine Kostenschätzung für die Fertigstellung der Arbeiten

erstellt worden. Als Beilage sei der "Kostenvoranschlag Fertigstellung Fassade" (act. C.8) einsehbar, zu dem sich der Bauherr innert 30 Tagen schriftlich äussern könne. Der Beschwerdeführer machte jedoch auch von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch. Im Lichte der soeben geschilderten Korrespondenz und Ereignisabläufe ist für das streitberufene Gericht hinreichend erstellt, dass es sich bei der betreffenden Baute auf Parzelle Z.1._____ um ein seit 2008/2009 – also seit fast 16 Jahren – nur plangemäss (act. C.1) fertigzustellendes MFH handelt. Nachdem die Beschwerdegegnerin nach vielen, erfolglos verlaufenen Bemühungen in der Zeitspanne ab 2010 bis 2018 (vgl. dazu die Auflistung in E. 3.1. hiervor) mit Feststellungsverfügung vom 8. Februar 2022 die Baurechtswidrigkeit des unfertigen Gebäudes (fehlende Aussenisolation, kein Verputz usw.) proklamiert hatte und jene Verfügung unangefochten in Rechtskraft erwuchs, wurde sie insbesondere auch gegenüber dem Beschwerdeführer rechtsverbindlich und damit für die Beseitigung solch illegaler Gebäudezustände durchsetzbar. Die einzelnen Verfahrensschritte (Feststellung Baurechtswidrigkeit; Androhung der Ersatzvornahme durch Dritte, falls keine fristgerechte Beseitigung durch Bauherrn) sind dabei korrekt, transparent und sorgfältig vorbereitet vorgenommen worden. Dafür spricht auch, dass die Beschwerdegegnerin eine unabhängige Drittfirma mit der Erarbeitung entsprechender Vorarbeiten (mit Kostenschätzung CHF 647'000.00) beauftragt hat, wobei die effektiven Kosten erst abschliessend bekannt sein werden, wenn das Submissionsverfahren mit drei Anbietern/Innen vorgenommen wurde und das daraus preisgünstigste Arbeitsangebot festgestellt werden konnte. Wie die Beschwerdegegnerin diesbezüglich zu Recht ausführte, handelt es sich bei der

E. 11

/ 15 bezifferten Kostenschätzung aber weder um eine Pauschale (nach unten) noch um ein Kostendach (nach oben), sondern um eine auf Erfahrungs- und auf Richtwerten in der Baubranche basierende und damit durchaus praxistaugliche Einschätzung. 3.3. Nach Art. 94 Abs. 1 und 2 KRG ist die Beschwerdegegnerin demnach grundsätzlich zuständig und befugt, diesen materiell vorschriftswidrigen Zustand mittels einer Wiederherstellungsanordnung zu beseitigen. Das Vorliegen einer materiellen Gesetzesverletzung genügt für den Erlass eines Wiederherstellungsentscheids indessen noch nicht. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Einzelfall nämlich unzulässig, wenn sie den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie in Art. 9 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes (vgl. BGE 136 II 359 E. 6; Urteil des Bundesgerichts 1C_344/2017 vom 17. April 2018 E. 5.1). Im Einklang mit dieser Rechtsprechung statuiert Art. 94 Abs. 4 KRG, dass von der Anordnung einer Wiederherstellungsmassnahme abzusehen und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen ist, wenn dies aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit angezeigt ist. Anhand dieser beiden Aspekte wird nachfolgend zu prüfen sein, ob der Wiederherstellungsentscheid der Beschwerdegegnerin zu Recht ergangen ist oder ob dieser – dem Antrag des Beschwerdeführers folgend – aufzuheben und demnach auf die Anordnung der Ersatzvornahme gestützt auf Art. 94 Abs. 1 und 2 KRG zu verzichten ist (vgl. zum Ganzen auch: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 6 vom 22. Mai 2023 E. 5.4, R 19 82 vom 1. Dezember 2021 E. 3.1 und 3.2, R 17 67 vom 30. Oktober 2017 E. 4d und 4h in fine; sowie bereits PVG 1997 Nr. 57). 3.4. Das in Art. 9 BV enthaltene Gebot von Treu und Glauben gibt dem Bürger einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte

Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., 2020, Rz. 624 und 627). Im konkreten Fall ist aufgrund der zahlreichen Korrespondenz und den sachbezogenen Besprechungen zwischen dem Bauherrn und der kommunalen Baubehörde über das nicht fertiggestellte Bauprojekt auf Parzelle Z.1._____ erstellt (vgl. dazu E. 3.1 hiervor), dass sich der Beschwerdeführer nicht auf den verfassungsrechtlich geschützten Grundsatz von Treu und Glauben berufen kann, was er im Übrigen selbst niemals behauptet oder auch nur ansatzweise angedeutet hat.

E. 12

/ 15 3.5. Weiter ist zu prüfen, ob der angefochtene Wiederherstellungsentscheid einer Verhältnismässigkeitsprüfung standhält. Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet sowie erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein muss (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und damit ebenso die Anordnung einer Ersatzvornahme kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung bzw. Ersatzmassnahme nicht im öffentlichen Interesse liegt. Dasselbe gilt, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung oder angefertigte Baute stehe mit der erteilten Baubewilligung im Einklang und deren Erhalt oder Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands bzw. der Anordnung einer Ersatzvornahme durch Dritte erhöhtes Gewicht beimessen sowie dem Bauherrn allenfalls erwachsende Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4 und nochmals BGer 1C_730/2013 E. 8.1 mit Hinweisen). Nachdem die Beschwerdegegnerin am 22. März 2018 nach der Gebäudebegehung am 7. Februar 2018 mit allen involvierten Personen bestätigte, dass sich der betreffende Rohbau momentan in einem guten Zustand befinde und die Baustatik sowie Tragsicherheit des Gebäudes mit privatem Gutachten vom 6. Juni 2017 ausdrücklich überprüft und bestätigt wurden, bestand für die Beschwerdegegnerin keine Veranlassung mehr, das unfertige MFH auf Parzelle Z.1._____ abzureissen. Sie hat sich vielmehr für die mildere Massnahme entschieden, das im Rohbau schon erstellte Gebäude nach rund 16 Jahren durch Dritte im Rahmen einer Ersatzvornahme möglichst zeitnah zu komplettieren und damit gesetzeskonform fertigzustellen. Die Beschwerdegegnerin hat damit verhältnismässig gehandelt, da ihr Vorgehen geeignet, erforderlich und dem säumigen Bauherrn zumutbar ist, das angestrebte Ziel der Fertigstellung einer visuell störenden Baute mitten im alten Dorfteil zu erreichen. Aufgrund der langen Zeitdauer (2008/09-2024) und der mannigfachen Bemühungen der Gemeinde dieses Ergebnis nun sicher und möglichst rasch zu erzielen, ist für das Gericht nachvollziehbar, dass die Ersatzvornahme als probates Mittel gewählt wurde, um die gesetzeswidrigen Zustände auf Parzelle Z.1._____ endlich zu beenden. Ein Verstoß gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit ist damit ebenso wenig zu erkennen, wie eine

E. 13

/ 15 Verletzung des Vertrauensgrundsatzes. Die vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen betreffend Verfahrensfehlern und unverhältnismässiger Vorgehensweise mit schikanöser Härte gegen ihn durch die Beschwerdegegnerin erweisen sich demnach als unbegründet und sind abzuweisen. Damit bleibt einzig noch über den Einwand der überrissenen Kosten zu befinden. 4.1. Nach Art. 96 Abs. 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. Laut Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG ist kostenpflichtig, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Nach Art. 1 des Allgemeinen Gemeindegebührengesetzes (GebG) vom 13. Juni 2010 regelt dieses Gesetz die Erhebung von Kosten und die Zusprechung von Entschädigungen im Verfahren vor der Gemeindeverwaltung/Gemeindebehörden und Gemeindebetriebe (Abs. 1). Es findet überdies auch sinngemäss Anwendung auf Verfügungen und Entscheide der Gemeindeverwaltung, welche sich auf eidgenössisches oder kantonales Recht stützen (Abs. 2). Verwaltungsgebühren sind das Entgelt für eine staatliche Tätigkeit (Art. 2 Abs. 1 GebG). Auslagen sind die effektiven weiteren Aufwendungen, die der Gemeinde bei der Erfüllung der gebührenpflichtigen Leistungen erwachsen. Darunter fallen insbesondere Kosten für Dritte (z.B. Expertisen, Übersetzungen), Beschaffung von Unterlagen [...] (Art. 3 Abs. 1 GebG). Wer eine Verfügung oder einen Entscheid veranlasst oder öffentliche Einrichtungen und Sachen beansprucht, hat die angefallenen Gebühren und Auslagen zu bezahlen (Art. 5 Abs. 1 GebG). Zur Bemessung der Gebühren hält Art. 10 Abs. 1 GebG fest: Die amtlichen Gebühren, welche alle Aufwendungen der Gemeinde, die Auslagen ausgenommen, umfassen, betragen CHF 10.00 bis CHF 20'000.00. 4.2. Im konkreten Fall ist dazu erstellt, dass die Beschwerdegegnerin in Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids vom 12. März 2024 Verfahrenskosten von total CHF 13'300.00 in Rechnung gestellt hat. Diese Kosten setzen sich aus CHF 1'500.00 für die Tätigkeit der Gemeinde und CHF 11'800.00 für die Ausarbeitung der Planunterlagen und des Kostenvoranschlags durch die beigezogene Drittfirma (C._____ Bauleitungen für "Kostenvoranschlag Fertigstellung Fassade") zusammen. Erstgenannte Kosten sind von Art. 96 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 1 Abs. 2, Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1 GebG gedeckt. Zudem wird der Gebührenrahmen nach Art. 10 Abs. 1 GebG (max. CHF 20'000.00) nicht überschritten. Zweitgenannte Auslagen für Dritte fallen unter Art. 96 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 KRG i.V.m. Art. 1 Abs. 2, Art. 3 Abs. 1 und Art. 5 Abs.

E. 14

/ 15 1 GebG. Auch sie basieren damit auf einer gesetzlichen Grundlage, womit Ziff. III. 5 des angefochtenen Entscheids (Kostenaufwand CHF 13'300.00) zu schützen ist. 4.3. Soweit der Beschwerdeführer die geschätzten Kosten für die Ersatzvornahme in der Höhe von CHF 647'000.00 durch die beigezogene Drittfirma in Zweifel gezogen hat, verkennt er, dass es sich dabei nicht bereits um eine fixierte Betragshöhe handelt, sondern in Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids offen und transparent auf die "Planunterlagen Submissionsprojekt" der Drittfirma vom 21. Dezember 2022 und die bereits bewilligten Baupläne (2008/09) hingewiesen wurde. Dadurch wurde dem Beschwerdeführer faktisch zugesichert, dass keine Redimensionierungen oder andere Korrekturen gegenüber den bewilligten Bauplänen mittels Ersatzvornahme stattfinden werden. Weiter wurde dem Beschwerdeführer dazu bereits in Ziff. 1 letzter Satz garantiert, dass die erforderlichen Arbeiten (Fortsetzungs- und Abschlussarbeiten) erst nach Durchführung von Ausschreibungen an den jeweils günstigsten Anbieter vergeben werden. Damit wurden die

Interessen des säumigen Beschwerdeführers hinreichend gewahrt, zumal er selbst – als Dipl. Ing. Arch (act. C.1) – fachkundig diese Aufträge zur Fertigstellung seines MHF hätte erteilen können. Daran ändern auch seine angeschlagene Gesundheit (Bestätigung Hospitalisation Mai 2022) und die von ihm angeführten Umstände (Tod Mutter; Ärger neuer Quartierplan etc.) nichts. Wie die Beschwerdegegnerin zur Höhe der Kosten für die Ersatzvornahme zu Recht ausführte, handelt es sich dabei weder um eine Pauschale noch um ein Kostendach, aber immerhin um eine fachkundige Expertise, die zumindest den Rahmen der zu erwartenden Fertigungskosten wiedergibt. Dass die Arbeiten auf Kosten und Gefahr des Beschwerdeführers (angefochtener Entscheid Ziff. 2 letzter Satz) erfolgen sollten, erscheint dem Gericht angesichts des dadurch geschaffenen Mehrwerts des Gebäudes auf Parzelle Z.1._____ zu Gunsten des Beschwerdeführers selbstverständlich, zumal sich der Beschwerdeführer als Eigentümer immer noch für den Abbruch der Baute und die Beseitigung des Bauschutts entscheiden könnte, wofür er allerdings ebenso allein verantwortlich wäre und finanziell gerade stehen müsste. 4.4. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der Beschwerdeführer auch mit seiner Rüge der "überrissenen Kostenauflegung" zu seinem Nachteil nicht durchdringt. 5. Es ist damit noch über die gesetzliche Kosten- und Entschädigungsfolge in diesem Beschwerdeverfahren VR3 24 46 vor dem Obergericht zu befinden.

E. 15

/ 15 5.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG dem in der Sache unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. Das Gericht erachtet dabei ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00 zzgl. Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 und 2 VRG) für angemessen und gerechtfertigt. 5.2. Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da sie im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG). Es wird erkannt:

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