

LU_GERICHTE V 11 139_1 vom 20. Oktober 2005

LU Gerichte, 2005-10-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_11_139_1

FR: LU_GERICHTE V 11 139_1 du 20 octobre 2005

IT: LU_GERICHTE V 11 139_1 del 20 ottobre 2005

Regeste

Die Bestandesgarantie nach Art. 26 Abs. 1 BV und § 178 PBG kommt auch bei (teilweise) materiell rechtswidrigen, jedoch formell rechtmässigen Bauten und Anlagen zur Anwendung. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 1

a) Anfechtungsobjekt bildet der Entscheid des Gemeinderates C vom 26. August 2010 (Versand 15.6.2011), mit welchem die Baubewilligung für die Wetterschutzverglasung mit fixen Glaslamellen nicht erteilt wurde. Der angefochtene Entscheid stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735). Er unterliegt unmittelbar der Anfechtbarkeit durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 148 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3.7.1972 [VRG; SRL Nr. 40] in Verbindung mit § 206 PBG). b) Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist befugt, wer an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse hat und sich am vorinstanzlichen Verfahren als Partei beteiligt hat (§ 207 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a PBG). Ein schutzwürdiges Interesse ist zu bejahen, wenn die prozessführende Partei eine tatsächliche Beeinträchtigung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will (statt vieler: LGVE 1999 II Nr. 24 E. 3a, 2000 II Nr. 19 E. 4a, je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. x, GB C, und vom abweisenden Baubewilligungsentscheid direkt betroffen, womit ihre Beschwerdelegitimation ohne weiteres zu bejahen ist. Gestützt auf Art. 16.1 lit. e des Benützung- und Verwaltungsreglements der B, in C, sowie der darauf beruhenden Vollmacht wird die Beschwerdeführerin im Verfahren vor Verwaltungsgericht rechtmässig durch ihren Verwalter (A) vertreten (vgl. LGVE 2005 II Nr. 45). Im Weiteren wurde die Beschwerdeschrift frist- und formgerecht eingereicht. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind (§ 107 Abs. 2 VRG), ist auf die Beschwerde einzutreten. c) Als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz steht dem Verwaltungsgericht in bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis zu (§ 161a VRG). Es gelten daher die §§ 144-147 VRG (§ 156 Abs. 2 VRG). Obwohl dem Gericht damit nicht nur Sachverhalts- und Rechts-, sondern auch Ermessenskontrolle zusteht (vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22.6.1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]), auferlegt es sich eine gewisse Zurückhaltung. Dies gilt zunächst insoweit, als die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 126 I 222). Gerichtliche Zurückhaltung ist ferner geboten gegenüber der sachkundigen Verwaltung bezüglich technischer Fragen. Gleich verhält es sich in Bezug auf ausgesprochene Ermessensfragen, deren Beantwortung den

vorrangig für den Vollzug des Baurechts verantwortlichen Behörden überlassen sein muss. Das Verwaltungsgericht ist aufgrund der ihm zugeordneten Funktion nicht befugt, sein Ermessen an die Stelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen. Im eigenen ("autonomen") Wirkungsbereich der Gemeinden hat sich das Verwaltungsgericht im Übrigen zurückzunehmen (§ 144 Abs. 2 VRG; zum Ganzen: LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a; BGE 131 II 96 ff. E. 6.6 und E. 7.2.1, 127 II 242 E. 3b/aa). d) Das vorliegende Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz und der Rechtsanwendung von Amtes wegen beherrscht (§§ 37 und 53 VRG). Diese Grundsätze gelten allerdings nicht uneingeschränkt; sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG), wie namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG). Die Beschwerde führende Partei muss sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen und hat darzutun, in welchen Punkten und weshalb dieser beanstandet wird. Allgemeine Beanstandungen genügen nicht. Zu beachten ist ferner das Rügeprinzip, wonach die Beschwerdeinstanz nur die vorgebrachten Beanstandungen untersucht und nicht prüft, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist (vgl. zum Ganzen: LGVE 1998 II Nr. 57 mit Hinweisen).

E. 2

a) Dem angefochtenen Baubewilligungsentscheid sind bereits mehrere andere Gesuche betreffend eine Wetterschutzverglasung vorangegangen: Erstmals am 18. Dezember 2006 reichte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz (u.a.) ein Baugesuch für eine Wetter- und Windschutzverglasung ihres Mehrfamilienhauses ein. Mit Entscheid vom 8. Februar 2007 wies die Vorinstanz das Baugesuch für die Verglasung der Laubengänge und des Treppenhauses ab. Einen Velo- und Containerplatz bewilligte sie dabei nachträglich. Die Vorinstanz eröffnete diesen Entscheid der Beschwerdeführerin am 12. Februar 2007. Gleichentags verlangte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Am 5. März 2007 liess die Beschwerdeführerin dagegen Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen. Am 21. September 2007 reichte die Beschwerdeführerin erneut ein Baugesuch für eine reduzierte Variante der Wetter- und Windschutzverglasung ein. Dieses Gesuch behandelte die Vorinstanz nicht, da eine Beschwerde in gleicher Sache am Verwaltungsgericht hängig sei. Mit Eingabe vom 8. November 2007 zog die Beschwerdeführerin die Beschwerde zurück, womit das Verfahren mit Verfügung vom 12. November 2007 als erledigt erklärt wurde (Verfügung V 07 64). In der Folge verweigerte die Vorinstanz mit Entscheid vom 20. Dezember 2007 für das am 21. September 2007 eingereichte Baugesuch die Baubewilligung. Dieser Entscheid wurde rechtskräftig. Schliesslich reichte die Beschwerdeführerin nach weiteren Gesuchen vom 12. August 2008 respektive 16. November 2009 am 27. April 2010 ein überarbeitetes Baugesuch für eine Wetterschutzverglasung ein. Auch dafür erteilte die Vorinstanz keine Baubewilligung. Gegen diesen Entscheid vom 26. August 2010 (Versand: 15.6.2011) reichte die Beschwerdeführerin die vorliegende Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein. b) Die Beschwerdeführerin beabsichtigt mit ihrem Bauvorhaben den Bodenbelag der Laubengänge durch die Montage einer Wetterschutzverglasung mit Glaslamellen insbesondere vor Glatteis zu schützen. Während der kalten Jahreszeit gefriere das sich am Boden abgesetzte Kondenswasser in der Nacht, womit sehr gefährliche und unberechenbare Situationen entstünden. Mehrere Personen seien auf der glitschigen Unterlage bereits gestürzt. Zudem werde bei Regen das offene Treppenhaus permanent mit Wasser benässt. Durch das Anbringen der Lamellen könne dem Eindringen von Wasser in die Laubengänge, dem Durchzug im Treppenhaus und damit der Bildung von Glatteis entgegengewirkt werden. c)

Im abschlägigen Baubewilligungsentscheid vom 26. August 2010 führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, bereits das bestehende Wohnhaus überschreite die zulässige Ausnützung. Es handle sich beim Mehrfamilienhaus um ein viergeschossiges Wohnhaus mit einer Ausnutzungsziffer von 0.715. Das vorhandene Gebäude auf Grundstück Nr. x beanspruche damit ca. einen Fünftel (19.16 %) mehr Ausnutzung als zulässig. Gemäss dem Zonenplan der Gemeinde C befinde sich das Grundstück Nr. x nämlich in der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone, in welcher eine Ausnutzungsziffer von 0.6 vorgesehen sei (Art. 9 des Bau- und Zonenreglements [BZR] der Gemeinde C). Die gesetzlichen Vorgaben würden somit bereits jetzt massiv überschritten. Die Rechtswidrigkeit der Baute habe zudem seit dem Zeitpunkt der Baubewilligung bestanden und sei nicht auf eine nachträglich geänderte Rechtslage zurückzuführen. Das bestehende Mehrfamilienhaus stelle eine ursprünglich materiell rechtswidrige Baute dar. Ein über das ursprünglich Bewilligte hinausgehender gesetzlicher Anspruch auf Erweiterung bzw. auf bauliche Veränderungen bestehe daher nicht. Auch aus den allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien könne kein solcher Anspruch abgeleitet werden. Bereits deswegen sei das eingereichte Baugesuch nicht bewilligungsfähig. Darüber hinaus könne das Projekt auch unter raumplanerischen Aspekten, insbesondere wegen Verstosses gegen das Eingliederungsgebot, nicht bewilligt werden. Die bestehende Baute trete im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken bereits heute als voluminöser, übermässig grosser Baukörper in Erscheinung. Die bereits vorhandene negative Wahrnehmung würde durch das geplante Bauvorhaben noch einmal verstärkt. Ein überwiegendes privates Interesse der Beschwerdeführerin an der Realisierung der Wetterschutzverglasung könne nicht ausgemacht werden.

E. 3

a) Die Verfahrensbeteiligten berufen sich auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung und dabei insbesondere auf das Urteil V 06 224 vom 13. Juli 2007 (publiziert unter www.gerichte.lu.ch/rechtsprechung; bestätigt in Urteil V 07 343 vom 4.8.2008, E. 4d). Im genannten Urteil verwies das Verwaltungsgericht auf § 9 Abs. 1 Satz 1 der Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 (PBV; SRL Nr. 736), wonach als anrechenbare Geschossflächen die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raumes aller Geschosse ohne Aussenmauern gelten. Dabei führte das Gericht aus, dass auch die im Freien angeordneten, offenen Erschliessungsflächen den anrechenbaren Geschossflächen zuzuschlagen seien, soweit sie Treppenhaus und Hausgänge ersetzen und damit der inneren Erschliessung dienen (E. 2 c/bb, auch zum Folgenden). Mit einer Verlegung des Treppenhauses sowie dazugehöriger Laubengänge ins Freie kann - wenn diese nicht an die Ausnutzung angerechnet werden - im Vergleich mit einem Gebäude mit innen liegendem Treppenhaus ein insgesamt wesentlich grösseres Bauvolumen realisiert werden. Bereits aus Gründen der Gleichbehandlung muss deshalb eine Anrechnung erfolgen. Denn es ist nicht zu erkennen, weshalb der Bauherr eines Mehrfamilienhauses, der sein Treppenhaus "auslagert" bezüglich Ausnutzung besser gestellt sein soll als derjenige, der die Erschliessungszone wie üblich innen liegend realisiert. Der Vollständigkeit halber bleibt darauf hinzuweisen, dass, wie bei internen Treppenanlagen, nur die Erschliessungsflächen in Vollgeschossen mit den dazwischen liegenden Treppenverbindungen anzurechnen sind. Bezogen auf den vorliegend zu beurteilenden Fall wären im damaligen Baubewilligungsverfahren von 2005 die aussenliegenden Erschliessungsflächen der Vollgeschosse (ohne Hauszugang im EG) - also die Laubengänge - an die Ausnutzung anzurechnen gewesen. Unbestritten ist, dass der Gemeinderat C die Baubewilligung am 20. Oktober 2005 jedoch erteilte, ohne die Laubengänge bei der Berechnung der

Ausnutzungsziffer zu berücksichtigen. Dies ist insofern nachvollziehbar, als damals die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bezüglich der Anrechnung offener Erschliessungsflächen nicht bekannt war. Im vorliegenden Verfahren ist diese Rechtspraxis jedoch mit zu berücksichtigen. b) Das Baugesuch für das Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 2005 im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bewilligt, da das Bauprojekt mangels Berücksichtigung der aussenliegenden Laubengänge die maximal zulässige Ausnutzungsziffer von 0.6 einzuhalten schien (anrechenbare Geschossfläche: 852.47 m², anrechenbare Grundstücksfläche: 1'423 m²). Infolge einer bewilligten Projektänderung sowie einer Ausnutzungsübertragung wurde eine neue Ausnutzungsberechnung erstellt. Auch diese Berechnung ergab eine Ausnutzungsziffer von 0.6 (anrechenbare Geschossfläche: 896.50 m², Ausnutzungsübertragung: 26 m², anrechenbare Grundstücksfläche: 1'440 m²). Die Vorinstanz berechnete im vorliegend angefochtenen Entscheid nun die Ausnutzungsziffer unter Berücksichtigung der Laubengänge. Dabei stellte sich heraus, dass die maximal zulässige Ausnutzung von 0.6 (Art. 9 BZR C) mit der Berücksichtigung der Laubengänge (= ca. 160 m²) um 0.115 oder 19.17 % überschritten wird, was auch von der Beschwerdeführerin letztlich unbestritten blieb.

E. 4

Der Bau des streitbetroffenen Mehrfamilienhauses und insbesondere die Überschreitung der Ausnutzungsziffer wurde im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens bewilligt. Mit der Erteilung der Baubewilligung wurde das in Bezug auf die Ausnutzungsziffer materiell rechtswidrige Projekt formell rechtmässig. Streitig ist nun, ob die teilweise materiell rechtswidrige Baute in den Genuss der Bestandesgarantie kommen darf. Dies ist vorab zu prüfen. a) Sind Bauten und Anlagen rechtmässig erstellt worden, garantieren Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) und § 178 Abs. 1 PBG deren Bestand, selbst wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen. Die Bestandesgarantie schützt darüber hinaus werterhaltende Unterhaltsarbeiten. Von Art. 26 Abs. 1 BV und § 178 Abs. 1 PBG grundsätzlich nicht gedeckt sind Eingriffe in die Substanz und in die Grundstruktur der Baute, wie Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen. Solche Vorkehren sind nur dort zulässig, wo sie der Gesetzgeber in Erweiterung der bundesverfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie ausdrücklich erlaubt hat (sog. erweiterte Bestandes- oder Besitzstandsgarantie; Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, Zürich 2003, S. 43 ff.). In der schweizerischen Lehre und Rechtsprechung ist unbestritten, dass Bauten und Anlagen, die materiell rechtmässig erstellt worden sind, bei Inkrafttreten neuer, strengerer Vorschriften Bestandesschutz geniessen (Willi, a.a.O., S. 29). Die Bestandesgarantie besagt insbesondere, dass formell und materiell rechtmässig unter altem Recht bewilligte Bauten in ihrem Bestand geschützt bleiben, auch wenn sie nach neuem Recht unzulässig sind. Für den Kanton Luzern legt § 178 Abs. 2 PBG fest, unter welchen Voraussetzungen an solchen Bauten innerhalb der Bauzone auch Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen im Sinne der erweiterten Bestandesgarantie zulässig sind (vgl. zum Ganzen: BG-Urteil 1C_64/2011 vom 9.6.2011, E. 5.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 26.1.2011, E. 4.3 ff. mit weiteren Hinweisen; Willi, a.a.O., S. 70 ff.). b) Der Grund, weshalb für die Bestandesgarantie von Bauten und Anlagen generell materielle und formelle Rechtmässigkeit verlangt wird, liegt in der Eigenart des Verwaltungsrechts. Verfügungen - wie Baubewilligungen - werden nämlich im Grundsatz nicht materiell rechtskräftig und können somit nach der

bundesgerichtlichen Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen auch nach Eintritt der formellen Rechtskraft geändert oder widerrufen werden, sofern sie sich als (ursprünglich oder nachträglich) fehlerhaft erweisen (Häfelin/Haller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 994 ff.). § 116 Abs. 1 VRG verlangt deshalb für die Änderung oder Aufhebung eines Entscheids die Beachtung allfälliger besonderer Vorschriften, den Grundsatz von Treu und Glauben oder anderer allgemein anerkannter Rechtsgrundsätze. Voraussetzung eines Widerrufs einer Verfügung ist nach der Rechtsprechung insbesondere, dass dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts der Vorrang vor den Interessen der Rechtssicherheit und des berechtigten Vertrauensschutzes zukommt. Ein Widerruf kommt in der Regel u.a. nicht in Betracht, wenn die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in welchem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, und wenn der Private von einer ihm durch die fragliche Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat, welche erhebliche Investitionen erforderte und zu einem Zustand geführt hat, der nur unter Vernichtung gutgläubig geschaffener Werte wieder beseitigt werden kann. Diese Regel gilt allerdings nicht absolut. Ein Widerruf kann in solchen Konstellationen trotzdem in Frage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist. Dies kann namentlich der Fall sein, wenn der bewilligte Bau die öffentliche Sicherheit gefährdet. Einzubeziehen sind alle Aspekte des Einzelfalls. Für den Ausgang der Güterabwägung kann insbesondere eine Rolle spielen, wie lange ein gesetzwidriger Zustand schon dauert (BG-Urteil 1C_64/2011, a.a.O., E. 4.3 mit Verweis auf BGE 137 I 71 E. 2.3 mit Hinweisen). c) Im vorliegend zu beurteilenden Fall verhält es sich so, dass die Baubewilligung im Jahre 2005 trotz Überschreitung der Ausnützungsziffer erteilt wurde. Die Bauherrschaft durfte in guten Treuen von der Richtigkeit der Baubewilligung ausgehen und von ihr Gebrauch machen. Ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse, welches ausnahmsweise einen Widerruf erlauben würde, ist zudem nicht gegeben. Unter diesen Umständen sowie angesichts der vielen Jahre, die seit Rechtskraft der Bewilligung und der Vollendung der Baute vergangen sind, ist ein Zurückkommen auf die Baubewilligung ausgeschlossen. Kommt somit die Rücknahme der zu Unrecht erteilten Bewilligung nicht mehr in Betracht, kann das Bauwerk nicht nur unverändert stehen bleiben, sondern steht gleich wie eine ursprünglich materiell rechtmässige Baute unter dem Schutz der (erweiterten) Bestandesgarantie (vgl. zum Ganzen: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 26.1.2011, E. 4.3.2 f., und vom 3.5.2011, E. 3.1.5, 3.2.5; BG-Urteil 1C_64/2011, a.a.O., E. 5.4.1 mit Hinweisen auf die appenzell-innerrhodische und bernische Rechtsprechung sowie Auszug aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 13.1.2009, E. 5.2-5.4, in: BVR 2009, S. 523 f.; Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen - unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss. Zürich 1999, S. 170 ff.). Zusammenfassend ergibt sich, dass bei einem bereits realisierten Bauvorhaben, dessen Baubewilligung nicht mehr widerrufen werden kann, hinsichtlich seiner Bestandes- und Erweiterungsgarantie auf die materielle Rechtmässigkeit verzichtet werden kann. Damit wird das Mehrfamilienhaus der Beschwerdeführerin grundsätzlich vom Schutzbereich der Bestandesgarantie nach Art. 26 Abs. 1 BV und § 178 Abs. 1 PBG sowie der erweiterten Bestandesgarantie nach § 178 Abs. 2 PBG umfasst.

E. 5

Im Folgenden gilt es nun zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen die Anwendbarkeit von § 178 PBG auf den vorliegenden Sachverhalt nach sich zieht. a) Nach § 178 PBG

dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden (Abs. 1). Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Abs. 2). Die zitierte Rechtsgrundlage gilt seit dem 1. Januar 2002. Bereits die zuvor in Kraft gestandene Regelung liess bauliche Massnahmen unter dem Titel der "erweiterten Bestandesgarantie" in grosszügiger Weise zu, ging doch der Luzerner Gesetzgeber bereits damals von einem weitreichenden Begriff der Bestandesgarantie aus, der selbst den Fall von neubauähnlichen Umbauten erfasste (LGVE 1997 II Nr. 10 E. 4d; Urteil V 02 17 vom 9.3.2004, E. 6b; Botschaft vom 12.8.1986 [B 119] zum PBG, in: Verhandlungen des Grossen Rates 1986, S. 790 und 865). Obwohl die Wendung "neubauähnliche Umbauten" in der heute geltenden Gesetzesfassung nicht mehr zu finden ist, beabsichtigte der Gesetzgeber anlässlich der letzten Teilrevision des PBG keineswegs diese grosszügige Regelung einzuengen. Das Ziel der Teilrevision des § 178 PBG und der damit verbundenen Aufhebung von § 179 aPBG per 1. Januar 2002 war vielmehr eine teilweise Ausdehnung der Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen (vgl. Botschaft zu Änderungen des PBG vom 20.10.2000 [B 76], in: Verhandlungen des Grossen Rates 2001, S. 278). In diesem Sinne gestattet der Gesetzgeber nach Massgabe von § 178 Abs. 2 PBG unter gewissen Voraussetzungen angemessene Erweiterungen, Umbauten und teilweise Nutzungsänderungen. Der früher explizit erwähnte Fall der neubauähnlichen Umbauten ist unter § 178 Abs. 2 PBG zu subsumieren (vgl. zum Ganzen: Urteil V 07 376/378 vom 16.2.2009, E. 4). Mit Blick auf diese Ausführungen ist im Folgenden zu prüfen, ob die Vorinstanz die Baubewilligung gestützt auf das Argument der Intensivierung der Rechtswidrigkeit (§ 178 Abs. 2 lit. a PBG) bzw. der entgegen stehenden öffentlichen Interessen (§ 178 Abs. 2 lit. b PBG) zu Recht verweigerte. aa) Die Öffnungen der Laubengänge des 1. Obergeschosses bis zum Attikageschoss sollen wie erwähnt mit fixen, schräg stehenden Lamellen versehen werden. Dieser Einbau der Lamellen erhöht die Überschreitung der Ausnützung nicht, was letztlich auch von der Vorinstanz nicht behauptet wird. Denn unabhängig davon, ob die Laubengänge geschlossen werden oder nicht, sind deren Flächen an die Ausnützung anzurechnen. Folglich wird mit dem Bauvorhaben der Beschwerdeführerin die Rechtswidrigkeit des Mehrfamilienhauses bezüglich der Ausnützung nicht verstärkt. Insofern wäre die Einsprache von D vom 14. Juni 2010, welcher sinngemäss eine weitere Überschreitung der Ausnützung moniert, abzuweisen gewesen. Auch wird mit der Baute nicht zusätzlich - ausser allenfalls das von der Vorinstanz geltend gemachte Eingliederungsgebot, was nachfolgend zu prüfen ist - gegen weitere baurechtliche Vorschriften verstossen. bb) Die Vorinstanz stellt sich auf den Standpunkt, der Einbau der Glaslamellen verstosse gegen das Eingliederungsgebot von § 140 Abs. 1 PBG. Das Mehrfamilienhaus würde bereits jetzt als voluminöser, übermässig grosser Baukörper in Erscheinung treten. Das Gebäude steche aufgrund seines Ausmasses und seiner Architektur sowohl baulich als auch gestalterisch deutlich aus seiner Umgebung heraus. Der Charakter der im Nachbarbereich erstellten Bauten werde durch das bestehende Wohnhaus auf Grundstück Nr. x, GB C, nicht aufgenommen bzw. nicht weitergeführt. Diese negative Wahrnehmung werde durch das geplante Bauvorhaben nochmals verstärkt. Die mit der offenen Nordfassade einhergehende Lockerung des überdimensionierten, massiven Baukörpers falle durch das vorliegende Bauvorhaben gänzlich dahin, das Gebäude erscheine dadurch kompakter und voluminöser. Ausserdem weise die Baute

aufgrund des Attikageschosses vier anstatt der in der Zone erlaubten drei Geschosse auf. Schliesslich seien die Glaslamellen nicht notwendig, um der Rutsch- und Sturzgefahr durch eindringendes Wasser zu begegnen. Vielmehr könne bereits mit einem anderen Bodenbelag Abhilfe geschafft werden, der gegen aussen denn auch nicht in Erscheinung trete. In ihrer Vernehmlassung zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde führt die Vorinstanz weiter aus, sie habe schon in ihrem Entscheid vom 20. Dezember 2007 explizit ausgeführt, dass das Gebot der Eingliederung bis dato bereits stark strapaziert worden sei. Diese Darstellung sei von der Beschwerdeführerin nie beanstandet worden, weshalb der erwähnte Entscheid in Rechtskraft erwachsen sei. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin könne auch von den meisten Standorten aus nicht zwischen den Lamellen hindurchgeschaut werden, was namentlich für die Nachbarliegenschaften auf der gegenüberliegenden Strassenseite gelte.

cc) Gemäss § 140 Abs. 1 PBG haben sich Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Mit dem Begriff "Eingliederung" wird umschrieben, dass § 140 PBG ganz allgemein darauf abzielt, bei baulichen Vorhaben die Rücksichtnahme auf gewachsene und - namentlich hinsichtlich des Ortsbildes - bestehende Strukturen zu gewährleisten. Bezweckt wird mit anderen Worten die Sicherstellung der ästhetischen Einordnung neuer Bauten und Anlagen in das bestehende Ortsbild und damit hauptsächlich der Schutz von Interessen der Allgemeinheit. § 140 Abs. 1 PBG enthält nach dem Gesagten ein Beeinträchtigungsverbot sowie ein Eingliederungsgebot (LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b mit Hinweisen). Geschützt werden u.a. Orts-, Strassen- und Landschaftsbilder. Ob in einem konkreten Fall ein Schutzbedürfnis besteht, ist nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu prüfen. Eine Beeinträchtigung setzt einen Gegensatz voraus, der so erheblich ist, dass ein Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt ist. dd) Die privaten Interessen der Beschwerdeführerin am Einbau der Glaslamellen sind damit dem öffentlichen Interesse an einem intakten Ortsbild im Sinne des Eingliederungsgebotes gegenüberzustellen. Vorab ist festzuhalten, dass die Vorinstanz das Mehrfamilienhaus am 20. Oktober 2005 ohne Bemerkungen zur Eingliederung bewilligt hat. Im Rahmen der Bauausführung kam es zwar zu mehreren Diskussionen, unter anderem auch betreffend die Gestaltung der Treppenhauswand. Erst mit ihrem Entscheid vom 20. Dezember 2007, mit dem die Vorinstanz ein zweites Baugesuch für eine Wetter- und Windschutzverglasung abwies, hielt sie fest, dass das Gebot der Eingliederung bis dato bereits stark strapaziert werde. Trotz grundsätzlich uneingeschränkter Überprüfungsbefugnis nicht nur in Rechts-, sondern auch in Ermessensfragen (E. 1c) räumt das Verwaltungsgericht den zuständigen Baubewilligungsbehörden einen erheblichen Ermessensspielraum bei der Anwendung von § 140 PBG ein. Im konkreten Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz die Baute im Jahre 2005 wie erwähnt ohne Bemängelung der Eingliederung bewilligt hat. Die streitbetreffende Verglasung hat keinen Einfluss auf die Aussenmasse der Baute. Zu berücksichtigen ist auch, dass die (bewilligten und bestehenden) Brüstungen der Laubengänge bereits fassadenbildend wirken. Die gewählte Verglasung durch schräggestellte, transparente Lamellen verstärkt die Massigkeit des Gebäudes nicht derartig, dass damit die Eingliederung massgeblich beeinträchtigt würde. Ausserdem sind die Glaslamellen licht- und luftdurchlässig, womit eine gewisse Auflockerung der Wohnhausfassade nach wie vor sichergestellt ist. Das Argument, insbesondere von den gegenüberliegenden Liegenschaften aus könne nicht zwischen den Lamellen hindurchgeschaut werden, verfängt zudem nicht, gibt es doch kein entsprechendes

Einsichtsrecht von Nachbarn. Das Vorgehen der Vorinstanz weckt im Übrigen auch unter dem Blickwinkel des Verbotes des widersprüchlichen Verhaltens von Behörden (Art. 5 Abs. 3 BV) Bedenken. Nachdem während mehreren Jahren über die Wetter- und Windschutzverglasung am streitbetroffenen Grundstück verhandelt wurde, hat sie mit Schreiben vom 20. Januar 2010 der Beschwerdeführerin mitgeteilt, sowohl sie wie auch die Baukommission könnten sich vorstellen, eine Verglasung mit fixen, horizontalen, transparenten Glaslamellen zu bewilligen, die seitlichen Fenster müssten aber ebenfalls mit Lamellen versehen werden (vgl. diesbezüglich auch die vorinstanzl. Schreiben vom 8.10.2009 und 19.3.2010). Sie erwarte deshalb den Rückzug des Baugesuches vom 21. September 2007 und die Eingabe eines neuen Baugesuches mit den vorgeprüften Glaslamellen. Weshalb die Vorinstanz in der Folge ihre Meinung wiederum änderte, ist nicht ersichtlich. Ihre Vorbringen in ihren Stellungnahmen zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde verfangen nicht, hält sie doch in ihrem Entscheid selber fest, die feste Verglasung im Parterre bilde nicht Gegenstand des angefochtenen Baugesuches. Die von der Beschwerdeführerin dargelegten Interessen an der Wetterschutzverglasung überwiegen zudem die geltend gemachten öffentlichen und erwähnten privaten Interessen. Das Bauvorhaben ist nach dem Dargelegten als von der erweiterten Bestandesgarantie geschützt zu bezeichnen, womit unerheblich ist, ob die von der Vorinstanz vertretene, von der Beschwerdeführerin jedoch bestrittene Ansicht, die Problematik der vereisenden Erschliessungsflächen könne auch auf andere Weise behoben werden, tatsächlich umsetzbar ist. b) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Mehrfamilienhaus gestützt auf eine inhaltlich fehlerhafte baurechtliche Bewilligung erstellt wurde. Trotz damit teilweiser ursprünglicher materieller Rechtswidrigkeit ist die Baute durch die Bestandeskraft der Baubewilligung geschützt und kommt in den Genuss der Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 26 Abs. 1 BV und § 178 PBG. Der beabsichtigte Einbau der Glaslamellen verstärkt die bestehende Rechtswidrigkeit (Überschreitung der Ausnutzungsziffer) nicht oder nur unwesentlich (Eingliederungsgebot) und wird durch das überwiegende private Interesse der Beschwerdeführerin gerechtfertigt. Das Bauprojekt erfüllt damit die Voraussetzungen von § 178 Abs. 2 PBG. Entsprechend ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutzuheissen und der Entscheid des Gemeinderates C vom 26. August 2010 aufzuheben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur Erteilung der Baubewilligung an den Gemeinderat C zurückgewiesen. Lediglich der Klarheit halber ist festzuhalten, dass der Baubewilligungsentscheid integral aufgehoben wird und der Gemeinderat C daher auch die Kosten für die Einsprachebehandlung sowie die Baubewilligungsgebühren neu zu verlegen hat.

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