

# ZG\_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 47 vom 20. Oktober 2023

ZG Verwaltungsgericht, 2023-10-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg\\_verwaltungsgericht\\_V\\_2022\\_47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2022_47)

FR: ZG\_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 47 du 20 octobre 2023

IT: ZG\_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 47 del 20 ottobre 2023

## Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Nachträgliches Baubewilligungsverfahren

## Erwägungen

### E. 1

Gemeinderat Neuheim, Dorfplatz 5, 6345 Neuheim vertreten durch RA lic. iur. D. \_\_\_\_\_

### E. 2

Urteil V 2022 47 A. Die A. \_\_\_\_\_ AG, mit Sitz in E. \_\_\_\_\_/ZG, ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. F. \_\_\_\_\_ in der Gemeinde Neuheim (nachfolgend: GS F. \_\_\_\_\_) und des darauf erstellten Gebäudes (Assek.-Nr. G. \_\_\_\_\_) an der H. \_\_\_\_\_-Strasse in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4). Mit Schreiben vom 12. Oktober 2020 teilte die Gemeinde Neuheim, Abteilung Bau und Planung, der A. \_\_\_\_\_ AG mit, dass Grund zur Annahme bestehe, dass der aktuelle bauliche Zustand bzw. die aktuelle Nutzung der Liegenschaft auf GS F. \_\_\_\_\_ nicht den vorliegenden baurechtlichen Bewilligungen entspreche, weshalb eine Besichtigung vor Ort durchgeführt werde (BD-act. B16, Beilage 4). Diese fand am 20. Oktober 2020 statt (BD-act. B16, Beilage 5). In der Folge ordnete die Abteilung Bau und Planung mit Beschluss vom 26. Januar 2021 die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens an und forderte die A. \_\_\_\_\_ AG auf, ein vollständiges Baugesuch mit rechtsgenügenden Plänen des Ist-Zustandes des gesamten Gebäudes (Assek.-Nr. G. \_\_\_\_\_) sowie eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Einer allfälligen Beschwerde wurde die aufschiebende Wirkung entzogen (BD-act. B16, Beilage 3). Am 15. Februar 2021 liess die A. \_\_\_\_\_ AG, damals vertreten durch RA lic. iur. I. \_\_\_\_\_, Beschwerde beim Gemeinderat Neuheim erheben und neben der Aufhebung des Beschlusses die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung beantragen (BD-act. B16, Beilage 7). Mit Präsidialverfügung vom 5. März 2021 stellte der Gemeindepräsident die aufschiebende Wirkung wieder her (BD-act. B16, Beilage 8). Mit Beschluss vom 17. August 2021 wies der Gemeinderat die Beschwerde ab, soweit er darauf eintrat (BD-act. B16, Beilage 2). Gegen diesen Beschluss des Gemeinderats liess die A. \_\_\_\_\_ AG, nunmehr vertreten durch RA lic. iur. B. \_\_\_\_\_ und/oder RA lic. iur. C. \_\_\_\_\_, am 8. September 2021 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug erheben (BD-act. B1). Am

### E. 2.1

Die Beschwerdeführerin lässt in der Beschwerdeschrift vom 15. Juni 2022 (act. 1) im Wesentlichen anführen, nach mehr als 30 Jahren sei nicht bloss der Wiederherstellungsanspruch an sich, sondern auch das Recht auf Einleitung eines nachträglichen Bau-

bewilligungsverfahren verwirkt. Zudem seien die Ausführungspläne von 1986, welche mit Ausnahme weniger unbedeutender Änderungen dem Ist-Zustand entsprächen, bei der Gemeinde vor Baubeginn eingereicht und formlos genehmigt worden. Die Vorinstanz zweifle die Einreichung der Ausführungspläne an, ohne die von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang angebotenen (Zeugen-)Beweise abzunehmen. Darüber müsse vor der Einreichung und der kostspieligen Erstellung von Plänen des Ist-Zustandes entschieden werden. Letzteres stelle einen unnötigen Verfahrensschritt dar. Die damit zusammenhängenden Kosten sowie die Gebühren eines von vornherein verwirkten Baubewilligungsverfahrens würden der Beschwerdeführerin nicht ersetzt, selbst wenn sie mit ihrem Standpunkt durchdringen würde. Dies stelle einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil dar, entsprechend sei auf die Beschwerde einzutreten. Ergänzend führt sie replizierend (act. 10) aus, da die Vorinstanz die Angaben der Beschwerdeführerin betreffend Planungskosten für unsubstantiiert und zu pauschal halte, habe die Beschwerdeführerin bei einem Architekturbüro eine Offerte über den Umfang der mit der Einreichung des verlangten nachträglichen Baugesuchs verbundenen Planungskosten eingeholt (vgl. BF-act. 3). Zu den Planungskosten von (wie offeriert) Fr. 18'500.– kämen natürlich noch Gebühren der Gemeinde dazu. Mithin dürfte die Beschwerdeführerin mindestens Fr. 25'000.– für ein unnützes Verfahren übernehmen. Ein solches Vorgehen verletze u.a. den Verhältnismässigkeitsgrundsatz. Dabei müsse man sich immer auch vor Augen halten, dass es hier im Unterschied zu vielen anderen nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht nur zu klären gelte, ob bauliche Änderungen bewilligungspflichtig und bewilligungsfähig seien, was sich regelmässig nur anhand von baulichen Plänen des Ist-Zustandes beantworten lasse, die mit den bewilligten Baugesuchsplänen zu vergleichen seien. Hier müsse zuallererst der Frage auf den Grund gegangen werden, wann die umstrittenen baulichen Änderungen vorgenommen worden seien und ob dafür nicht schon eine (formlose) Baubewilligung erteilt worden sei. Vor der Einleitung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens seien solche Vorabklärungen, ob z.B. für eine bestimmte Bauteil oder Anlage bereits eine Baubewilligung vorliege, zwingend vorzunehmen. Analoges müsse mithin auch für Abklärungen namentlich zur Frage der Verwirkung des Anspruchs (der Behörden) auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens durch Zeitablauf gelten. Die Verwirkung des Anspruchs auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren sei im Kanton Zug bis anhin in steter Praxis korrekt angewendet worden. Die Beschwerdeführerin habe hinreichend dargelegt, wann sie welche baulichen Änderungen im Vergleich zu den am 1. März 1986 bewilligten Plänen ausgeführt habe, nämlich grösstenteils bei der Erstausführung im Jahr 1986. Danach seien lediglich bewilligungsfreie Änderungen wie der Ersatz der Fenster und kleinere Renovationen im Gebäudeinnern in den Wohnungen im Dachgeschoss, die Verschiebung mobiler Trennwände und der Einbau einer kleinen Teeküche im ersten Obergeschoss sowie die Erneuerung des Zwischenbodens in der Werkhalle im Erdgeschoss, welche der kommunalen Baubehörde übrigens im Jahr 2018 pflichtgemäss angezeigt worden sei, erfolgt. Das Bundesgericht habe anerkannt, dass ein nicht wieder gutzumachender Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG auch darin bestehen könne, dass der Betroffene Kosten tragen müssen, welche ihm im Falle eines für ihn günstigen Endentscheids nicht zurückerstattet würden. Mit unaufgeforderter Eingabe vom 27. Januar 2023 (Triplik, act. 16) bringt sie zusammengefasst vor, dass die Vorinstanz den Vorwurf der rudimentären und "unsubstantiierten" Offerte gleich selber dementiere, indem sie sich einlässlich zu den verschiedenen Aufwand- und Kostenpositionen äussere,

was ohne "substanzierten" Vortrag nicht möglich wäre. Auf Seite 2 der Offerte sei beschrieben, was die Architekturleistungen im Einzelnen beinhalten würden. Wenn daran gezweifelt würde, sei darüber (anhand eines neutralen Gutachtens) Beweis zu führen. Zu den eigenen Umtrieben gehörten all jene Leistungen, die sie im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens selber oder durch Dritte erbringen müsste, beispielweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit allfälligen Einsprachen gegen das Baugesuch sowie weitere zeitraubende Abklärungen, da die Gemeinde Neuheim alles und jedes in Abrede stelle, was von der Beschwerdeführerin (zur Entstehungsgeschichte des streitgegenständlichen Gebäudes) vorgebracht werde. So wie

## **E. 2.2**

Der Gemeinderat Neuheim lässt vernehmlassend (act. 5) im Wesentlichen ausführen, dass sich der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens alleine auf die Frage beschränke, ob die Anordnung der Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu Recht erfolgt sei, und dass erst ein solches nachträgliches Baubewilligungsverfahren der Ort sei, um die Sach- und Rechtslage im Einzelnen abzuklären und näher auf den (unklaren, nicht liquiden) Sachverhalt und auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin, deren tatsächliche Grundlagen nicht erstellt seien, einzugehen. Die Beschwerdeführerin habe als Grundlage für ein solches nachträgliches Baubewilligungsverfahren wie bei jedem Baubewilligungsverfahren vorab ein vollständiges Baugesuch mit rechtsgenügenden Plänen des Ist-Zustandes des gesamten Gebäudes einzureichen. So, wie der Vorsteher der Abteilung Bau und Planung es von ihr bereits in seiner formellen Anordnung vom 26. Januar 2021 verlangt habe. Ergänzend dazu solle sie zudem wie dort auch bereits verlangt eine schriftliche Stellungnahme einreichen, in welcher detailliert darzulegen und möglichst mit Dokumenten zu belegen sei, wann genau die unbewilligten Bauteile erstellt worden seien bzw. wann genau von der Nutzung gemäss der letzten einschlägigen baurechtlichen Bewilligung vom 1. März 1986 abgewichen worden sei, und weshalb die Beschwerdeführerin dafür nie um baurechtliche Bewilligungen ersucht habe. Die Klärung der Erstellungszeitpunkte sei dabei insbesondere für die im Rahmen der weiteren Prüfung beizuziehenden Rechtsgrundlagen bedeutsam. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren sei von Amtes wegen – und im Zweifelsfall stets – durchzuführen, wenn die Baubehörden von nicht bewilligten, wahrscheinlich aber bewilligungspflichtigen Sachverhalten Kenntnis erhielten, welche erheblich genug erschienen, dass sie nach einer näheren bau- und umweltrechtlichen Überprüfung riefen. Dies sei hier offensichtlich der Fall, wie auch die zwei durchgeführten Augenscheine gezeigt hätten. Eine Überprüfung wäre vorliegend grundsätzlich sogar noch mehr als 30 Jahre nach den fraglichen Änderungen zulässig. Schliesslich blieben behördliche Interventionen und Überprüfungen nach der Rechtsprechung auch nach über 30 Jahren zulässig, wenn Polizeigüter im engeren Sinne (wie die Sicherheit und Gesundheit von Personen) gefährdet seien. Die genauen Ausführungszeitpunkte der vorliegend realisierten Änderungen seien freilich unklar und es sei – entgegen der Beschwerdeführerin – keineswegs erstellt, dass diese alle schon vor mehr als 30 Jahren ausgeführt worden wären. Zu den Ausführungszeitpunkten fehlten vielmehr bis heute die verlangten detaillierten und exakten Angaben der Beschwerdeführerin und schlüssige Nachweise dazu. Dass die Beschwerdeführerin im Rahmen des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens ältere Baupläne aus ihrem privaten Besitz, welche unstrittig nicht aktenkundig gewesen seien, ohne Nachweis ihrer Einreichung, geschweige

## **E. 2.3**

Der Regierungsrat legt in seiner Vernehmlassung (act. 6) zusammenfassend dar, es handle sich bei der Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs oder zur Akten-ergänzung um Verfügungen im Kontext der Sachverhaltsermittlung, die als Zwischenentscheidungen gelten würden. Daran ändere der Umstand, dass eine beschwerdeführende Partei das angeblich fehlende Erfordernis einer Baubewilligung als Hauptsache des Rechtsstreits betrachte, grundsätzlich nichts. Denn nach Einreichung des Gesuchs müsse die Vorinstanz dieses in einem weiteren Schritt materiell beurteilen. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren werde die beschwerdeführende Partei ihre für einen Bestandesschutz sprechenden Argumente vortragen und damit ihre Rechte vollumfänglich wahrnehmen und sich gegebenenfalls gegen eine sie belastende Entscheidung mit Beschwerde gegen die Endverfügung zur Wehr setzen können. Im Kanton Zug sei es nur möglich, gegen selbstständig eröffnete Zwischenentscheidungen Beschwerde zu führen, wenn sie einen nicht wieder

## **E. 7**

Urteil V 2022 47 sich das Gebäude heute präsentiere, sei es mit Ausnahme von wenigen kosmetischen, nicht bewilligungspflichtigen, zum Teil jedoch der Gemeindeverwaltung angezeigten nachträglichen Änderungen bereits bei dessen Neubau im Jahr 1986 erstellt worden. Die Wohnungen im Dachgeschoss seien bereits einmal im Ist-Zustand (formlos) bewilligt worden und Restitutionsmassnahmen an diesen Wohnungen fielen auch zufolge Verwirkung ausser Betracht (gleich wie die Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens an sich). Deshalb seien die mit dem nachträglichen Baubewilligungsverfahren verbundenen Kosten auf jeden Fall absolut unverhältnismässig. Die Beschwerdeführerin könne sich nicht einfach darauf beschränken, die bereits bestehenden 30 Jahre alten Ausführungspläne einzureichen. Vielmehr müssten diese Pläne eingescannt, aufwendig, nach den heute massgeblichen Standards überarbeitet, ergänzt sowie am Bau überprüft werden. Ob die Beschwerdeführerin trotz bereits erteilter (formloser) Bewilligung für den Ist-Zustand ihres Gebäudes und trotz Verwirkung eines allfälligen Restitutionsanspruchs zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verpflichtet werden könne, bilde Streitgegenstand des vorliegenden Prozesses. Die Argumentation des Gemeinderats zu der angeblichen Irrelevanz der Kosten stelle einen Zirkelschluss dar. Mit Sicherheit würde die Gutheissung der vorliegenden Beschwerde resp. der darin gestellten Hauptanträge zu einer Endentscheidung führen. Die Beschwerdeführerin müsste in diesem Fall kein nachträgliches Baugesuch einreichen und der Gemeinderat Neuheim seinerseits auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens verzichten. Die Frage, ob die vom Gemeinderat weiterhin nicht nachvollziehbar dargelegten öffentlichen Interessen der Verwirkung eines allfälligen Restitutionsanspruchs mit Bezug auf nicht bewilligungsfähige Abweichungen von den ursprünglich bewilligten Plänen entgegenstünden, sei im vorliegenden Prozess zu klären. Werde sie mit der Beschwerdeführerin verneint, so dürfe der Gemeinderat auch unter diesem Gesichtspunkt kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführen. Der Beschwerdeführerin sei es gleichgültig, welches Gefäss der Gemeinderat dazu verwende, abzuklären, ob der Ist-Zustand des Gebäudes bereits einmal bewilligt worden sei und auf ein Entstehungsdatum im Jahr 1986 zurückgehe. Hauptsache sei für die Beschwerdeführerin, dass sie vor diesen ohnehin notwendigen Abklärungen keine aufwendigen und kostspieligen Pläne einreichen müsse, um sich damit über die Abweichungen von den ursprünglich bewilligten Plänen auszuweisen, die für die Beurteilung der Frage der bereits erteilten Bewilligung für den Ist-Zustand des Gebäudes und der Verwirkung des Anspruchs auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens keinerlei

Relevanz aufwiesen und insofern keinen praktischen Nutzen brächten. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin werde seit nunmehr bald 2,5 Jahren konsequent verletzt.

## **E. 8**

Urteil V 2022 47

## **E. 9**

Urteil V 2022 47 denn ihrer Bewilligung ins Recht gelegt habe, vermöge ihre pauschalen Behauptungen dazu noch nicht zu erstellen. Ob und wann tatsächlich nach diesen Plänen gebaut worden sei, bleibe unklar und offen. So vermöge denn auch die Beschwerdeführerin dazu nur Zeugenaussagen als Beweismittel zu offerieren. Die Befragung von Personen und die Vornahme von weitergehenden Sachverhaltsabklärungen seien jedoch Verfahrenshandlungen, welche erst im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens erfolgen könnten, welches als sog. Erkenntnisverfahren gerade bezwecke und dazu diene, den Sachverhalt, die Bewilligungspflicht und ggf. die Bewilligungsfähigkeit sowie bei deren Fehlen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (und allfällige rechtliche Hindernisse gegen eine solche) gehörig zu prüfen und darüber zu entscheiden. Die Befugnis (und grundsätzlich auch Pflicht) der Baubehörde zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens könne höchstens dort verwirkt sein, wo von vornherein klar und liquide feststehe, dass die Befugnis der Baubehörde zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bereits verwirkt sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Komme hinzu, dass die vorliegend angefochtene formelle Anordnung des Vorstehers der Abteilung Bau und Planung Neuheim vom 26. Januar 2021 wie auch die diese Anordnung bestätigenden Entscheide unbestrittenermassen bloss Zwischenentscheide darstellen würden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 93 Abs. 1 BGG, auf welche sich die Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug zur Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden stütze, müsse dabei der nicht wieder gutzumachende Nachteil in Variante a) ein solcher rechtlicher Natur sein; rein tatsächliche Nachteile wie die Verfahrensverlängerung und -verteuerung sowie andere ökonomische Nachteile kämen nicht in Betracht. Gleichermassen könnten auch in der anderen Variante b) als Ersparnis eines bedeutenden Aufwands an Zeit oder Kosten nicht einfach übliche Aufwendungen für eine Fortsetzung des Verfahrens angeführt werden, sondern es würden ausschliesslich der Aufwand für ein weitläufiges Beweisverfahren erfasst, der von der beschwerdeführenden Partei im Einzelnen zu substantizieren wäre. Mit Duplik vom 16. Januar 2023 (act. 14) lässt der Gemeinderat ergänzend anführen, dass die eingereichte Offerte von Fr. 18'500.– und sage und schreibe 130 Architektenstunden – mithin drei Wochen Vollzeitarbeit – schlicht nicht nachvollziehbar sei, zumal hier etwa nicht ein Neubau projektiert werden müsse, sondern bereits Baupläne vorhanden seien, welche als Grundlage benutzt werden könnten. Die Beschwerdeführerin argumentiere opportunistisch und widersprüchlich: Einmal solle ihre Liegenschaft nach längst vorliegenden Ausführungsplänen ausgeführt worden sein und wolle sie für sämtliche in ihrer Liegenschaft erfolgten Änderungen bereits Bewilligungen erhalten haben – ein anderes Mal wolle sie

## **E. 10**

Urteil V 2022 47 von den für jede Baugesuchsprüfung benötigten Plänen noch 130 Stunden Architekturaufwand entfernt sein. Unabhängig von ihrer Höhe seien Kosten für die Erstellung der zu jedem Baugesuch gehörenden Plänen freilich ohnehin weder ein nicht wieder gutzumachender rechtlicher Nachteil noch Kosten für ein weitläufiges

Beweisverfahren im Sinne von Art. 93 BGG. Jede Baugesuchstellerin habe mit ihrem Baugesuch der Baubewilligungsbehörde rechtsgenügende Baugesuchspläne einzureichen – ob sie ihr Gesuch nun ordnungsgemäss vor der Ausführung ihres Bauvorhabens oder erst nachträglich einreiche. Analoges gelte auch für allfällige Gebühren für die Durchführung entsprechender Bewilligungsverfahren. Entgegen der Beschwerdeführerin würde eine Gutheissung ihrer Beschwerde im Übrigen auch nicht zu einem sofortigen Abschluss dieses Verfahrens führen. Wie sich inzwischen bereits gezeigt habe, würden vorliegend auch Baurechtswidrigkeiten zu beurteilen sein, die Polizeigüter betreffen würden und unabhängig von allfälligen Wirkungsdauern überprüft werden müssten. Darunter insbesondere Vorschriften über die Wohnhygiene, die den Schutz der Gesundheit der Bewohnenden bezwecke. Selbst wenn man auf die Beschwerde eintreten wollte: eine dem nachträglichen Baubewilligungsverfahren vorgelagerte "Voruntersuchung", unter anderem mit der Befragung von zahlreichen Zeugen, wie die Beschwerdeführerin sie sich offenbar vorstelle, sei nirgends vorgesehen. Nach der Praxis sei vielmehr überall, wo nicht von vornherein offensichtlich sei, dass für die zu beurteilenden bewilligungspflichtigen Änderungen bereits Baubewilligungen bestünden bzw. wo nicht von vornherein liquide feststehe, dass Rückbauanordnungen nicht in Betracht kämen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Erst dieses sei das Gefäss, in welchem die Behörde den unklaren Sachverhalt näher zu untersuchen und zu beurteilen habe.

#### **E. 11**

Urteil V 2022 47 gutzumachenden Nachteil bewirken könnten (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren erspart würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Es sei nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführerin die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs einen über den üblichen Rahmen hinausgehenden finanziellen und/oder zeitlichen Aufwand verursachen würde. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht an der Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts habe die Beschwerdeführerin – als Bauherrschaft – der Behörde die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen für die Beurteilung zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung zur Zusammenstellung von Unterlagen zwecks Einreichung eines Baugesuchs möge für die Beschwerdeführerin zwar mit verschiedenen Vorkehren verbunden sein, ein nicht wieder gutzumachender Nachteil liege darin aber nicht begründet. Zudem führe die Gutheissung der Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Neuheim nicht sofort einen Endentscheid herbei und erspare damit auch nicht einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren. Selbst wenn der Beschwerdeführerin tatsächlich ein zeitlicher und finanzieller Aufwand entstehen sollte, müssten die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG kumulativ erfüllt sein. Auf die Beschwerde ist daher antragsgemäss nicht einzutreten. Die mit der Replik eingereichte Offerte vom 9. November 2022 sei im Verfahren vor dem Regierungsrat noch nicht eingebracht worden. Sie erweise sich zudem als äusserst rudimentär und nicht substantiiert. So sei etwa nicht erkennbar, für welche Arbeiten die geschätzten Stunden konkret aufgewendet würden. Es bleibe zudem unklar welche zusätzlichen "nicht unbedeutenden Aufwendungen und Umtriebe" die Beschwerdeführerin genau meine und auf welche Summe sich diese belaufen würden. Sollten der Beschwerdeführerin aber tatsächlich Kosten in der Höhe von Fr. 25'000.– entstehen, sei dieser Betrag den vorgenommenen baulichen Veränderungen im Gebäude gegenüberzustellen. In Anbetracht dessen, dass bereits im Dachgeschoss aus ursprünglich

zwei Wohnungen insgesamt deren fünf, teilweise gar mit eingebauten Zwischenböden erstellt und auch im 1. Obergeschoss sowie im Erdgeschoss diverse bauliche Massnahmen vorgenommen worden seien, sei davon auszugehen, dass die Bausumme für diese Umbauarbeiten insgesamt wohl deutlich höher ausgefallen sein dürfte, als die von der Beschwerdeführerin in der Replik geltend gemachten Kosten. Nur am Rande sei erwähnt, dass die Beschwerdeführerin an keiner Stelle dargelegt habe, wie gross die finanziellen Aufwendungen für die vorgenommenen baulichen Massnahmen gewesen seien. Vor diesem Hintergrund würden

## **E. 12**

August 2021 E. 5.2.2, in: LGVE 2021 IV Nr. 14). 3.3 3.3.1 Gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG ist die Beschwerde gegen einen selbständig eröffneten Zwischenentscheid nur zulässig, wenn dieser einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit (kumulativ) einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Es obliegt dabei (auch im kantonalen Gerichtsverfahren) dem Beschwerdeführer, zu substantiieren, inwiefern eine der Ausnahmen von lit. a oder b erfüllt ist, "es sei denn, deren Vorliegen springe geradezu in die Augen" (BGE 142 V 26 E. 1.2; Felix Uhlmann, in: Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, Art. 93 N 3 und 22 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch § 65 Abs. 1 und § 71 VRG).

## **E. 13**

Urteil V 2022 47 3.3.2 Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG muss grundsätzlich rechtlicher Natur sein, was voraussetzt, dass er durch einen späteren günstigen Entscheid nicht oder nicht mehr vollständig behoben werden kann. Ein Zwischenentscheid ist dann anfechtbar, wenn effektiver Rechtsschutz nicht im Rahmen des Endentscheides gewährleistet werden kann. Die blosser Verzögerung oder Verteuerung des Verfahrens stellt keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil dar, sofern das Verfahren insgesamt den Vorgaben von Art. 29 Abs. 1 BV an eine angemessene Verfahrensdauer genügt (vgl. BGE 142 II 20 E. 1.4; BGer 1C\_546/2020 vom 10. Februar 2021 E. 1.5 mit weiteren Hinweisen; vgl. allerdings zur in verschiedenen kantonalen Baurechtserlassen vorgesehenen direkten Anfechtung eines – hier nicht ersichtlichen – sog. baurechtlichen Vorentscheids: BGE 135 II 30 E. 1.3.4 f.). 3.3.3 Die Anfechtung von Vor- und Zwischenentscheiden ist – alternativ zur Voraussetzung des nicht wieder gutzumachenden Nachteils – unter der doppelten Voraussetzung zulässig, dass die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Artikel 93 Abs. 1 lit. b BGG ist dabei restriktiv auszulegen. Die Parteien verlieren denn auch keine Rechte, wenn sie den Zwischenentscheid nicht selbständig anfechten können, weil er mit dem Endentscheid angefochten werden kann (vgl. Uhlmann, a.a.O., Art. 93 N 20 mit Hinweisen). Die Möglichkeit, sofort einen Endentscheid herbeizuführen, besteht soweit als das Verwaltungsgericht (als angerufene Beschwerdeinstanz) – wenn es der Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin folgen würde – selbst einen Endentscheid fällen könnte und die Angelegenheit nicht an die Vorinstanz zurückweisen müsste. Die Voraussetzung ist also umgekehrt nicht erfüllt, wenn der angefochtene Entscheid aufzuheben wäre und die Sache an die kantonale Behörde zur neuen Beurteilung und Entscheidung zurückgewiesen werden müsste (vgl. Uhlmann,

a.a.O., Art. 93 N 21 mit Hinweisen). 4. 4.1 Aus der Aufforderung zur Einreichung von Baugesuchsunterlagen (samt Plänen) erwächst der Beschwerdeführerin kein Nachteil rechtlicher Natur. Die Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs kann nicht (real) vollstreckt werden. Selbst wenn im weiteren Verlauf eine Ersatzvornahme angeordnet werden sollte und der Beschwerdeführerin die entsprechenden Kosten auferlegt würden (vgl. § 69 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; BGS 721.11] i.V.m. § 95 VRG), bilden diese Massnahmen blosse Zwischenschritte im Rahmen des hängigen, nachträglichen Baubewilligungsverfahrens.

#### **E. 14**

Urteil V 2022 47 rens. Die Aufforderung zur Einreichung von Plänen, die Rechtmässigkeit einer allfälligen Ersatzvornahme und die Auferlegung der entsprechenden Kosten während des hängigen Verfahrens könnten demnach auch noch mit einer Beschwerde gegen den Endentscheid über die Erteilung bzw. Verweigerung der Baubewilligung überprüft werden (vgl. Art. 93 Abs. 3 BGG; vgl. BGer 1C\_469/2021 vom 13. Juni 2022 E. 3.4.2; 1C\_457/2012 vom

#### **E. 18**

Urteil V 2022 47 127 E. 1.3; zum Ganzen auch: BGer 1C\_469/2021 vom 13. Juni 2022 E. 1.3 mit zahlreichen weiteren Hinweisen). Die nachfolgende Rechtsmittelbelehrung steht unter dem entsprechenden Vorbehalt.

#### **E. 19**

Urteil V 2022 47 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

---

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