

Vergleich

Macht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren Zugeständnisse und zieht deshalb der Beschwerdeführer seine Beschwerde zurück, ist die Bauherrschaft nach Treu und Glauben an ihre Zugeständnisse grundsätzlich gebunden; sie kann nicht sofort nach der Realisierung der Baute von den Abmachungen abweichen.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 20. Februar 1995 erteilte der Gemeinderat X. E.S. und T.B. die Baubewilligung für ein erdüberdecktes Einfamilienhaus mit Praxis. Dagegen hat E.H. Verwaltungsbeschwerde erhoben. Im Beschwerdeverfahren wurde nachstehender Vergleich geschlossen, der von der Beschwerdeinstanz mit Entscheid vom 27. Juni 1995 genehmigt worden ist:

Die talseitige Mauer gemessen an der Grenze beträgt maximal 1,50 m.
Die Berme gemessen von der Grundstücksgrenze beträgt 60 cm.
Die aufsteigende Böschung ist S-förmig zu gestalten.

Die Mauer zur Parzelle H. fällt weg; anstelle davon wird das Terrain auf die Höhe des Terrains H. auf Kosten der Bauherrschaft aufgefüllt. Die übergeordnete Bepflanzung wird nach Möglichkeit beibehalten. (...)

Gestützt hierauf zieht Herr H. die Beschwerde zurück.

Aufgrund eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens erteilte der Gemeinderat mit Beschluss vom 6. Januar 1997 E.S. und T.B. die Bewilligung für die bereits erstellte Bruchsteinmauer an der südlichen Parzellengrenze zu Parzelle Nr. 407. Gleichzeitig wies er die Einsprache von E.H. ab.

Dagegen hat E.H. (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 28. Januar 1997 Verwaltungsbeschwerde erhoben.

Aus den Erwägungen

3.
a)

Wie der Beschwerdeführer am Augenschein ausdrücklich erklärte und sich auch aus den Akten ergibt, gehe es ihm hauptsächlich um die Einhaltung der gegenseitigen Vereinbarung. Diese Vereinbarung, die im Zusammenhang mit einem Beschwerdeverfahren getroffen worden ist, hat die Beschwerdeinstanz zum Entscheid erhoben. Es entspricht einer langjährigen, konstanten Praxis sowohl der Beschwerdeinstanz als auch des Verwaltungsgerichts, und dies auch vor dem Hintergrund der Offizialmaxime, übereinstimmende Anträge der Beteiligten zur Erledigung des Verfahrens anzunehmen, sofern sich diese - nach einer summarischen Überprüfung - als gesetzmässig erweisen und allfällige Zugeständnisse der Parteien innerhalb des Spielraums bleiben, den das Gesetz ohnehin gewährt bzw. nicht unzumutbar erscheinen. Der Grund dafür liegt darin, dass namentlich in Bereichen, die weitgehend vom behördlichen Ermessen geprägt sind, einvernehmliche, pragmatische Lösungen häufig am ehesten für einen richtigen Ausgleich der gegenläufigen Interessen Gewähr bieten und erst noch (in der Regel) einen hohen Grad von Akzeptanz aufweisen. Für die Behörde ergeben sich zudem durch Einsparung von Zeit, Verwaltungsaufwand usw. Effektivitäts- und Praktikabilitätsgewinne, für den am Verfahren beteiligten Privaten liegen die Vorteile namentlich in der Berechenbarkeit des Verfahrensausgangs (Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] III/112 vom 20. Dezember 1991 i.S. J.B., S. 8 f. mit Verweisen).

b)

Mit dem Abschluss der gegenseitigen Vereinbarung haben die Beschwerdegegner einen erheblichen Vorteil erlangt. Mit dieser Art der Verfahrenserledigung konnten sie vermeiden, dass ein weiterziehbarer Beschwerdeentscheid gefällt werden musste, und erwirken, dass sie nach Rechtskraft des (Abschreibungs-) Entscheids vom 27. Juni 1995 mit der Ausführung ihres Bauvorhabens beginnen konnten. Nach Abschluss der Bauarbeiten und der Dachaufschüttung am 18./19. Juni 1996 erfolgte ab dem 26. Juli 1996 der Bau der Blocksteinmauer. Dies geschah eigenmächtig und in Abweichung des Entscheids vom 27. Juni 1995. Wenn nun aber wie vorliegendenfalls der Bauherr sofort nach Realisierung seiner Baute nachträglich und entgegen einer zum Entscheid erhobenen Vereinbarung darauf zurückkommen will, so verstösst dies gegen Treu und Glauben (Max Imboden/ René A. Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band I, Nr. 77 B. III mit Verweis auf ZBI 1971, S. 472). Das Vorgehen der Beschwerdegegner ist deshalb als treuwidrig zu qualifizieren und kann nicht geschützt werden.

c)

Anders müsste die Situation wohl dann beurteilt werden, wenn sicherheitspolizeiliche Gründe für den Bau einer Blockstein-Stützmauer sprechen. Dies ist aber hier nicht der Fall. Die Erdschicht auf dem Dach der Beschwerdegegner ist nur einmal abgerutscht. Dies infolge eines Gewitterregens kurz nach der Dachaufschüttung. In der Zwischenzeit, d.h. nach Verwurzelung der eingesäten Blumen-/Graswiese, hat sich die Aufschüttung stabilisiert. Zudem bringt die Terrainanpassung wie in der Vereinbarung vorgesehen eine weitere Verbesserung der Stabilität.

In diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen sind die Vorbringen der Beschwerdegegner, wonach der Beschwerdeführer durch konkludentes Verhalten indirekt die Erlaubnis zur Errichtung der Mauer gegeben habe. Eine Änderung der zum Entscheid erhobenen Vereinbarung ist im Rahmen eines Wiedererwägungsverfahrens (§ 25 VRPG) grundsätzlich zwar

möglich, der zuständigen Behörde (Gemeinderat) sind aber eindeutige Belege für ein Einverständnis der Gegenseite vorzulegen. Das ist hier nicht geschehen.

d)

Gestützt auf diese Ausführungen ist in Gutheissung der Beschwerde die Baubewilligung vom 6. Januar 1997 aufzuheben. Damit ist der Gemeinderat verpflichtet, die Beseitigung der widerrechtlich erstellten Blocksteinmauer und den Vollzug der zum Entscheid erhobenen Vereinbarung zu verfügen.

Entscheid des Baudepartements vom 29.07.1997 in Sachen E.H., Erw. 3, S. 4 f.