



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 17. Oktober 2012 (810 12 57)

Raumplanung und Bauwesen

Baugesuch für ein Einfamilienhaus

Besetzung	Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Christian Haidlauf, Markus Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Beat Walther, Gerichtsschreiberin Julia Kempfert
-----------	--

Parteien	A. ____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Thomas Christen, Advokat
----------	--

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft,
4410 Liestal, Beschwerdegegner

Einwohnergemeinde B.____, Beschwerdegegnerin

C.____, Beschwerdegegner, vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat

Betreff	Baugesuch für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 1. Neuauflage: geändertes Projekt, Parzelle 1801, X.____strasse 4, B.____ (Entscheid der Baurekurskommission Basel-Landschaft vom 05. April 2011)
---------	---

A. Am 25. August 2005 reichte A.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein Baugesuch (Baugesuch Nr. 1865/2005) ein. Sie ersuchte um die Bewilligung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf der Parzelle 1801 an der X.____strasse 4 in B.____. Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone W1. Am 18. November 2005 erteilte das Bauinspektorat die Baubewilligung. Mit Schreiben vom 7. bzw. 9. August 2007 teilte das Bauinspektorat A.____ mit, es sei festgestellt worden, dass anstelle der bewilligten Pergola ein gedeckter Sitzplatz erstellt worden sei. Das Bauinspektorat setzte A.____ für die Wiederherstellung des bewilligten Zustandes eine Frist bis zum 30. September 2007. A.____ reichte daraufhin am 13. September 2007 beim Bauinspektorat geänderte Pläne ein, welche vom 20. September 2007 bis 1. Oktober 2007 öffentlich auflagen.

B. Gegen die geänderten Baupläne erhoben während der Auflagefrist mehrere Anwohner Einsprache. Auch die Einwohnergemeinde B.____ (Gemeinde) erhob am 25. September 2007 Einsprache. Sie begründete dies im Wesentlichen damit, dass der gedeckte Sitzplatz in Bezug auf die Baulinie und die Fassadenlänge unzulässig sei.

C. Unter anderem erhob auch C.____ (Eigentümer der Nachbarparzelle 1304) am 28. September 2007 Einsprache gegen die Baupläne, wobei er im Wesentlichen ausführte, dass der überdachte Sitzplatz nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen würde und zu ändern sei.

D. In seinem Entscheid Nr. 039/08 vom 6. Juni 2008 hiess das Bauinspektorat die Einsprachen teilweise gut, soweit es darauf eintrat. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die ursprüngliche Pergola durch das Glasdach, welches auf der bereits bestehenden Einfriedung abgestützt werde, in einen gedeckten Sitzplatz umgewandelt worden sei. Zwar sei der überdeckte Gartensitzplatz nicht zur Gebäudelänge des Hauptgebäudes hinzuzuzählen, jedoch werde die Baulinie durch das Glasdach um 0.75 m überragt, da dieses auf der Einfriedung abgestützt werde. Somit könne § 53 Abs. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 nicht zur Anwendung gelangen, weshalb die Einsprachen diesbezüglich gutzuheissen seien. Um eine baurechtskonforme Situation zu gewährleisten, müssten aufgrund der Konstruktion sämtliche Glasscheiben entfernt werden, also auch im zulässigen Bereich hinter der Baulinie. Eine rechtmässige Lösung sei von der Konstruktion her ohne vollständige Entfernung des Glasdaches also nicht oder nur schwerlich durchführbar, weshalb wegen Unverhältnismässigkeit (geringfügige Überschreitung der Bauvorschriften und geringes öffentliches Interesse) auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet werde.

E. Gegen diesen Entscheid erhob C.____, vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat, mit Schreiben vom 20. Juni 2008 Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission). Es wurde unter anderem beantragt, dass Ziffer 2 (Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) des angefochtenen Entscheids aufzuheben und der Baugesuchstellerin eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzusetzen sei. Die Gemeinde, vertreten durch Bernhard Fischer, Advokat, erhob am 17. Juni 2008 ebenfalls Beschwerde bei der Baurekurskommission. Sie verlangte, es sei festzustellen, dass die bereits gebaute Sitzplatzanbaute nicht rechtmässig sei;

somit sei der angefochtene Entscheid, soweit die Einsprachen abgewiesen wurden, aufzuheben und die Einsprache gutzuheissen. Die Bewilligung für den überdeckten und auf drei Seiten eingefassten Sitzplatzanbau sei somit nicht zu erteilen. Es sei der Baugesuchstellerin eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu gewähren (Entfernung der Seitenwände des Anbaus an der Ostfassade, der Mauer strassenseitig sowie der Glasüberdachung, soweit die Baulinie überschritten werde). Eventualiter unter Strafdrohung gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) vom 21. Dezember 1937. Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

F. Nach vorgängig durchgeführtem Augenschein an Ort und Stelle hiess die Baurekurskommission in ihrem Entscheid Nr. 08-043/08-044 vom 17. Februar 2009 die Beschwerde von C._____ im Sinne der Erwägungen gut, sofern sie nicht infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben wurde. Die Beschwerde der Gemeinde wurde im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und die Baugesuchstellerin verpflichtet, die im Urteil aufgeführten Änderungen bis zum 31. Januar 2010 durchzuführen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass grundsätzlich von den bewilligten Plänen nicht abgewichen werden dürfe. Bei Abweichungen müsse ein entsprechendes neues Baugesuch eingegeben werden, welches nur bewilligt werden könne, wenn die gesetzlichen Vorschriften wiederum eingehalten würden. In casu sei eine nachträgliche Baubewilligung für die ausgeführte Baute nicht möglich, da sie in der ausgeführten Art weder als Einfriedung noch als Baute im Sinne von § 54 RBV eingestuft werden könne und somit im Bereich vor der Baulinie entfernt werden müsse. Die ausgeführte Einfriedung/Mauer entlang der Strassenparzelle habe die bewilligten Masse nicht überschritten, sie stelle jedoch eine Sparrenauflage dar und gelte somit nicht mehr als Einfriedung, sondern als Baute und müsse also hinter der Baulinie stehen. Sowohl die Sparrenauflage als auch die Glasüberdeckung über der bewilligten Mauer seien zu entfernen. Die Baurekurskommission sei zudem der Ansicht, dass das Ausmass der Überschreitung keineswegs gering sei, vielmehr liege ein klarer Verstoss vor. Die Baugesuchstellerin habe den Zustand gemäss den bewilligten Plänen herzustellen oder den Rückbau auf einen bewilligungsfähigen Zustand vorzunehmen.

G. Dagegen erhob A._____, vertreten durch Corinne Corvini, Advokatin, am 10. August 2009 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Es wurde beantragt, es sei festzustellen, dass die von der Beschwerdeführerin erstellte Pergola sowie die Einfriedung samt Sparrenauflage gemäss den am 18. November 2005 bewilligten Plänen rechtmässig erstellt worden sei. Somit sei der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission vom 17. Februar 2009, soweit die Beschwerden gutgeheissen wurden, und insbesondere Ziffer 3 des Dispositivs (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) vollumfänglich aufzuheben. Eventualiter sei die Sache an das Bauinspektorat zur erneuten Prüfung zurückzuweisen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass in den ursprünglich bewilligten Plänen die im angefochtenen Entscheid bemängelten Sparren bereits enthalten gewesen seien (Fassadenpläne Ost und West und im Plan "Umgebungsgestaltung") und nie beanstandet worden seien. Es sei aus diesem Grund auch nicht ersichtlich, weshalb nicht nur das Glasdach, sondern auch die Sparren entfernt werden müssen, da diese offensichtlich bewilligt worden seien. In der Zwischenzeit habe die Beschwerdeführerin das baurechtswidrige Glasdach vollständig entfernt, sodass tatsächlich nur noch die

Einfriedung/Mauer und die darauf angebrachten Sparren bestehen würden. Nach oben hin sei der Sitzplatz nun also offen und würde den bewilligten Plänen entsprechen. Der angefochtene Entscheid sei somit dahingehend zu ändern, dass lediglich die Glasscheiben entfernt werden müssten, nicht aber die Sparren.

H. Im Rahmen der Parteiverhandlung vom 21. April 2010 führte das Kantonsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an dem die Rechtsvertreter der Parteien, wie auch Vertreter der Baurekurskommission und der Gemeinde B.____ teilnahmen. Dabei und auch anlässlich der anschliessenden Parteiverhandlung hielten die Parteien an ihren Begehren und Begründungen fest. Mit Urteil vom 21. April 2010 wurde die Beschwerde von A.____ abgewiesen und die Beschwerde der Gemeinde gutgeheissen und im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückgewiesen.

I. Die Baurekurskommission hiess in ihrem Entscheid Nr. 08-043/08-044 vom 5. April 2011 die Beschwerde von C.____ im Sinne der Erwägungen gut, sofern sie nicht infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben wurde. Die Beschwerde der Gemeinde wurde im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen und die Baugesuchstellerin verpflichtet, die im Entscheid aufgeführten Änderungen bis zum 31. Juli 2012 durchzuführen bzw. das geforderte Baugesuch einzureichen.

J. Gegen diesen Entscheid der Baurekurskommission erhob A.____, vertreten durch Dr. Thomas Christen, Advokat, mit Eingabe vom 22. Februar 2012 Beschwerde beim Kantonsgericht. Es wurde beantragt, es sei festzustellen, dass die fragliche Einfriedung (entlang der X.____strasse und hin zur Südfassade) gemäss den am 18. November 2005 bewilligten Plänen durch die Beschwerdeführerin rechtmässig erstellt wurde. Somit sei der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission vom 5. April 2011, soweit die Beschwerden gutgeheissen wurden, und insbesondere Ziffer 3 des Dispositivs vollumfänglich aufzuheben; unter o/e-Kostenfolge.

K. Mit Eingabe vom 4. Juni 2012 liess sich die Gemeinde B.____ vernehmen und schloss auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Es sei festzustellen, dass die Baute ohne Bewilligung erstellt worden sei und deshalb abzureissen sei, soweit sie über die Baulinie hinausrage. Eventualiter sei der angefochtene Beschwerdeentscheid vom 5. April 2011 zu bestätigen. Alles unter o/e-Kostenfolge.

L. C.____, vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat, liess sich mit Eingabe vom 21. Juni 2012 vernehmen und schloss auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge.

M. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 5. Juli 2012 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen und der Beweis Antrag der Einwohnergemeinde B.____ und des Beschwerdegegners C.____ auf Durchführung eines Augenscheins abgewiesen.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g**:

1.1 Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden ist somit gegeben.

1.2 Zur Beschwerde an das Kantonsgericht ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Vorliegend ist die Beschwerdeführerin vom angefochtenen Entscheid berührt und in schutzwürdigen Interessen betroffen. Ihre Beschwerdelegitimation ist somit zu bejahen.

1.3 Die Baurekurskommission verfügte in dem vorliegend angefochtenen Entscheid, die Beschwerdeführerin habe unter Angabe der genauen Massangaben ein neues Baugesuch betreffend die Ostmauer beim Bauinspektorat einzureichen. In diesem Punkt hat die Baurekurskommission somit nicht abschliessend entschieden. Zusätzlich verfügte die Baurekurskommission jedoch für den Bereich der Mauer an der Südseite entlang der X.____strasse erneut die Wiederherstellung des Zustands gemäss den am 18. November 2005 bewilligten Plänen oder einen Rückbau auf einen anderen, vorher zu bewilligenden rechtskonformen Zustand. Diesbezüglich handelt es sich um einen abschliessenden Entscheid mit definitiven Folgen für den Standpunkt der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Südmauer und die damit zusammenhängende Gesamtkonstruktion. Demzufolge ist ein Teil des gesamten Prozessgegenstandes abschliessend beurteilt worden und der vorliegend angefochtene Entscheid der Baurekurskommission ist nicht als Zwischenentscheid, sondern als anfechtbarer Entscheid im Sinne von § 134 Abs. 5 RBG i.V.m. § 43 Abs. 2 VPO zu bezeichnen und auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist in diesem Sinne einzutreten.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen - abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen - untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO). Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 ist in Fällen wie dem vorliegenden die volle Überprüfung einschliesslich der Kontrolle der Angemessenheit durch wenigstens eine Beschwerdebehörde verlangt. Die Baurekurskommission erfüllt diese Voraussetzungen ohne Weiteres, weshalb die in der VPO vorgesehene Kognition des Kantonsgerichts den Anforderungen des RPG genügt.

3.1 Vorweg ist auf den Vorwurf der Beschwerdeführerin einzugehen, dass die Baurekurskommission im Zusammenhang mit der Frage der Verhältnismässigkeit der angeordneten Massnahme keine zusätzliche Begründung liefere, sondern nur auf den in vorliegender Sache

bereits ergangenen Entscheid vom 17. Februar 2009 verweise und folglich das rechtliche Gehör verletze.

3.2 Das Recht auf Begründung von Verfügungen und Entscheiden ergibt sich aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 statuierten Anspruch auf rechtliches Gehör (vgl. BGE 129 I 236, 126 I 102) und wird auch in § 9 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 und auf Gesetzesstufe in § 18 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL) vom 13. Juni 1988 garantiert. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen (BGE 129 I 232 mit Hinweisen). Die Begründung soll insbesondere offenlegen, ob die vorgängige Anhörung des Betroffenen nur pro forma erfolgt ist, oder ob seine Anliegen tatsächlich – angemessen – geprüft, auf seine Vorbringen eingegangen und dazu im Sinne eines entscheidungsoffenen Prozesses Stellung genommen worden ist (MARK VILLIGER, Die Pflicht zur Begründung von Verfügungen, ZBl 1989 S. 160). Durch eine angemessene Begründung soll dem Betroffenen und auch der Rechtsmittelinstanz die Möglichkeit gegeben werden, sich über die Tragweite des Entscheides Rechenschaft zu geben und allenfalls in Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen bzw. dieses zu beurteilen. Die Behörde ist zwar nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Partei zu äussern, doch muss ersichtlich sein, von welchen Überlegungen sie sich leiten liess (vgl. BGE 130 II 530, 126 I 102, je mit Hinweisen).

3.3 Der Beschwerdeführerin ist insofern Recht zu geben, als die Beschwerdegegnerin im vorliegend angefochtenen Entscheid lediglich mit einem Satz auf die Verhältnismässigkeitsprüfung in ihrem Entscheid vom 17. Februar 2009 verweist. Dieses Vorgehen ist jedoch dadurch gerechtfertigt, dass das Kantonsgericht die vorliegende Angelegenheit mit einem Zwischenentscheid vom 21. April 2010 an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen hat, womit sich beide Entscheide der Beschwerdegegnerin auf die inhaltlich gleiche Sache beziehen. Die Beschwerdegegnerin hatte im Entscheid vom 17. Februar 2009 diese Frage, namentlich die Verhältnismässigkeit der Anordnung, bezüglich der Südmauer einen rechtmässigen Zustand herzustellen, sei es nach einer neuen Planung oder aber gemäss den bewilligten Plänen, bereits beurteilt. Ihre Einschätzung und Schlussfolgerung dazu kamen in diesem ersten Entscheid zum Ausdruck (vgl. E. 5 des Entscheids vom 17. Februar 2009). In Bezug auf die Ostmauer hat die Beschwerdegegnerin sodann nur festgehalten, dass hierfür eine Baubewilligung einzuholen sei, da diese Mauer von der Bewilligung bisher nicht erfasst worden sei, bzw. weil aufgrund der vorliegenden Pläne auch nicht habe beurteilt werden können, ob die Mauer rechtmässig erstellt worden sei oder nicht. Hinsichtlich dieses Aspekts stellt sich die Frage der Verhältnismässigkeit vorliegend somit nicht.

3.4 Die Beschwerdegegnerin hat die Frage der Verhältnismässigkeit betreffend eines allfälligen Rückbaus der Baute im Bereich der Südmauer in ihrem Entscheid vom 17. Februar 2009 bereits beurteilt und aus dem angefochtenen Urteil geht klar hervor, dass die Beschwerdegeg-

nerin an ihren damaligen Überlegungen vollumfänglich festhält. Demzufolge war es für die Beschwerdeführerin klar erkennbar, auf welche Überlegungen sich die Beschwerdegegnerin stützt und welche Begründung ihrem Entscheid zugrunde liegt. Insofern kann vorliegend nicht von einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ausgegangen werden.

4.1 Vorliegend ist strittig, ob die Baurekurskommission zu Recht die Beschwerden der Gemeinde und von C._____ insofern gutgeheissen hat, als dass sie die Beschwerdeführerin angewiesen hat, im Bereich der Mauer an der Südseite ihrer Liegenschaft (X._____strasse) den Zustand gemäss den am 18. November 2005 bewilligten Plänen wiederherzustellen oder aber einen Rückbau auf einen anderen, vorher zu bewilligenden rechtskonformen Zustand vorzunehmen sowie für den Bereich der Mauer an der Ostseite und die darauf abgestützten Sparren inklusive allfälligem Glasdach mit den genauen Massangaben auf der gesamten Länge der Mauer eine Bewilligung einzuholen.

4.2 Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, dass die fragliche Einfriedung (entlang der X._____strasse und hin zur Südfassade) gemäss den am 18. November 2005 bewilligten Plänen durch die Beschwerdeführerin rechtmässig erstellt worden sei und insbesondere auch nach der Entfernung des Glasdachs und der Sparren kein Raum mehr bestehe, die Rechtmässigkeit der Vorrichtung zu bemängeln und die Beschwerdeführerin zu verpflichten, eine nachträgliche Bewilligung einzuholen. Es verstosse auch gegen Treu und Glauben, nachträglich eine rechtskräftige Bewilligung in dem Sinne zu ändern, als dass ein bewilligter Teil plötzlich als nicht bewilligt gelte. Selbst wenn von einer widerrechtlichen Baute ausgegangen werden müsse, sei die Aufforderung nach einem Rückbau bzw. nach der Einreichung eines neuen Baugesuchs unverhältnismässig.

4.3 Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid bezüglich der Ostmauer entsprechend den Ausführungen des Kantonsgerichts im Urteil vom 21. April 2010 festgehalten, dass diese nicht von der ursprünglichen Bewilligung vom 18. November 2005 erfasst worden und somit nie bewilligt worden sei. Betreffend deren Länge würden die Vorschriften eingehalten, betreffend deren Höhe und Grenzabstand müsse jedoch beim Bauinspektorat ein neues Baugesuch mit bereinigten Plänen eingereicht werden, weil zumindest das kantonale Recht - wenn auch nicht das kommunale Zonenreglement - diesbezüglich Vorschriften aufstelle, deren Einhaltung mit den vorliegenden Plänen zum geänderten Projekt vom September 2007 nicht überprüft werden könne. Da es sich bei einer Konstruktion mit Sparren auch nicht mehr um eine bewilligungsfreie Pergola handle, müsse die Rechtmässigkeit dieser Konstruktion ebenfalls in einem zusätzlichen Baubewilligungsverfahren überprüft werden. Bezüglich der Südmauer hat die Baurekurskommission festgehalten, dass diese nicht nach den bewilligten Plänen gebaut worden sei und in ihrer damaligen Ausgestaltung mit massivem Glasdachaufbau auch nicht bewilligt werden könne. Nur die Mauer alleine könne als Einfriedung bezeichnet und mit den vorliegenden Massen bewilligt werden.

4.4 Die Gemeinde führt aus, dass die Mauern im Bereich der Pergola allesamt nicht auf den bewilligten Grundrissplänen ersichtlich und somit nie bewilligt worden seien. Sie müssten daher abgerissen werden, soweit die Baute über die Baulinie hinausgehe.

4.5 Im Urteil des Kantonsgerichts vom 21. April 2010 ist festgehalten, dass die Einfriedung an der Südseite des Grundstücks (X.____strasse) rechtskräftig bewilligt worden sei und diese Einfriedung daher nicht mehr Gegenstand des Verfahrens bilde. Bezüglich der Ostmauer wird hingegen ausgeführt, dass diese nicht in den bewilligten Grundriss-, Schnitt- oder Fassadenplänen erschienen sei. Ebenso wenig sei sie auf dem Umgebungsplan näher bezeichnet worden. Da die Ostmauer nicht von der Baubewilligung erfasst sei, müsse die Baurekurskommission die gesamte Angelegenheit gestützt auf diesen Sachverhalt erneut beurteilen. Das Kantonsgericht hat sich somit noch nicht zur Rechtmässigkeit der gesamten, vorliegend strittigen Konstruktion geäussert.

4.6 Was die Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die Bewilligungsfähigkeit der gesamten Sitzplatz-Konstruktion betrifft, hat sich das Kantonsgericht in seinem Urteil vom 21. April 2010 nicht zu deren Rechtmässigkeit geäussert, sondern lediglich festgehalten, dass die Ostmauer - im Gegensatz zur Südmauer - nicht von der ursprünglichen Bewilligung erfasst worden sei. Die Frage der Bewilligungsfähigkeit der Ostmauer muss vorab von der dafür zuständigen Behörde beurteilt werden. Denn nur wenn die Bewilligung für die Ostmauer erteilt werden kann, kann und muss auch zur gesamten, von der Beschwerdeführerin tatsächlich vorgenommenen Konstruktion Stellung genommen, d.h. beurteilt werden, wie diese als Gesamtes rechtlich einzuordnen ist und ob sie als Ganzes rechtmässig errichtet worden ist und stehen gelassen werden kann.

4.7 Auch zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt ist entsprechend den Überlegungen im ersten Urteil des Kantonsgerichts noch nicht zu beurteilen, ob die gesamte Konstruktion rechtmässig erstellt worden ist, dies weil weiterhin unklar ist, ob die Ostmauer als wesentlicher Teil der gesamten Sitzplatz-Konstruktion rechtmässig errichtet worden ist. Kann die Ostmauer nicht bewilligt werden, ist die Beurteilung der gesamten Konstruktion hinfällig, ansonsten wäre zu einem späteren Zeitpunkt die Bewilligungsfähigkeit der Gesamtkonstruktion zu beurteilen. Die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Ostmauer muss dabei weiterhin der dafür zuständigen Bewilligungsbehörde überlassen werden.

4.8 Vorliegend zu beurteilen ist somit einzig noch die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der Ostmauer dem Bauinspektorat überlassen und entsprechend die Beschwerdeführerin angewiesen hat, beim Bauinspektorat eine Baubewilligung einzuholen. Eine solche Rückweisung stand der Beschwerdegegnerin ohne weiteres zu, zumal diese ohne entsprechende Pläne die Bewilligungsfähigkeit einer Baute nicht abschliessend beurteilen kann. Ausserdem bedeutet eine solche Rückweisung für die Beschwerdeführerin grundsätzlich keine Nachteile, zumal ihr bei einem allfälligen negativen Entscheid des Bauinspektorats wieder zwei kantonale Rechtsmittelverfahren offen stehen. Auch insofern ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden.

5.1 Sofern die Beschwerdeführerin schliesslich ausführt, dass es gegen Treu und Glauben verstosse, nachträglich eine rechtskräftige Bewilligung in dem Sinne zu ändern, als dass ein bewilligter Teil plötzlich als nicht bewilligt gelte, kann dieser Argumentation nicht gefolgt werden.

5.2 Gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung gebietet der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben nach Art. 5 Abs. 3 BV im Allgemeinen sowohl den Verwaltungsbehörden als auch den Bürgern ein redliches, loyales, vertrauenswürdiges und rücksichtsvolles Verhalten im gegenseitigen Verkehr (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2010, Rz. 622; YVO HANGARTNER, in: Ehrenzeller/Mastronardi/-Schweizer/Vallender, Die schweizerische Bundesverfassung, Zürich/Lachen 2002, Art. 5 BV, Rz. 39). Im Besonderen wirkt sich der Grundsatz von Treu und Glauben vor allem in zweifacher Hinsicht aus: In Form des sogenannten Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) verleiht er den Privaten einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder in sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (BGE 130 I 60 E. 8.1, 129 I 170 E. 4.1 und 4.2, 126 II 387 E. 3a, 122 II 123 E. 3b/cc). Als Verbot widersprüchlichen Verhaltens verbietet der Grundsatz von Treu und Glauben, dass sich die Verwaltungsbehörden gegenüber Privaten widersprüchlich verhalten. Sie dürfen insbesondere nicht einen einmal in einer bestimmten Angelegenheit eingenommenen Standpunkt ohne sachlichen Grund ändern. Wenn Privatpersonen auf das ursprüngliche Verhalten der Behörden vertraut haben, stellt ein widersprüchliches Verhalten dieser Behörden eine Verletzung des Vertrauensschutzprinzips dar (vgl. HÄFELIN/MÜLLER, a.a.O., Rz. 707 f.).

5.3 Die Baubewilligung betreffend das geänderte Bauprojekt, um welche die Beschwerdeführerin nach wie vor ersucht, ist bis anhin noch nicht rechtskräftig. Die ursprüngliche Baubewilligung vom November 2005 ist zwar in Rechtskraft erwachsen, diesbezüglich ist allerdings vorliegend strittig, ob entsprechend dieser Baubewilligung gebaut wurde, bzw. ob gewisse Baubestandteile von der ursprünglichen Baubewilligung überhaupt erfasst sind. Das Kantonsgericht hat in seinem Urteil festgehalten, dass die Einfriedung an der Südseite (nur die Mauer, ohne Sparren und Glasdach) rechtskräftig bewilligt worden ist, was zudem die Beschwerdegegnerin in gleicher Weise beurteilt und zu keinem Zeitpunkt gefordert hat, diese Einfriedung sei zu entfernen. Aus den Akten ist zudem nicht ersichtlich, dass das Bauinspektorat in Bezug auf die umstrittenen Punkte irgendwelche Zusicherungen gemacht hätte. Die Beschwerdeführerin kann somit auch aus dem Grundsatz von Treu und Glauben nichts zu ihren Gunsten ableiten.

6. Entsprechend den obigen Ausführungen ist die Beschwerde der Beschwerdeführerin abzuweisen.

7. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der unterlegenen Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200 zu verrechnen. Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet. Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner, C.____, eine Par-

teientschädigung in der Höhe von Fr. 2507.40 (inkl. Auslagen und 8 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beschwerdeführerin zuzusprechen.

Demgemäss wird **e r k a n n t**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
Der zuviel bezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
 3. Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner C._____ eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2507.40 (inkl. Auslagen und 8 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin