

A1 23 134

**URTEIL VOM 3. JUNI 2024**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Dr. Thierry Schnyder, Richter, sowie Petra Stoffel Gerichtsschreiberin,

**in Sachen**

**X \_\_\_\_\_ AG, und Y \_\_\_\_\_ AG**, Beschwerdeführerinnen, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Aron Pfammatter, Advokatur & Notariat, Brig-Glis,

**gegen**

**EINWOHNERGEMEINDE Z \_\_\_\_\_**, Vorinstanz,

(Bauwesen, Aufhebungsentscheid)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Verfügung vom 16. März 2023

## Sachverhalt

**A.** An der ausserordentlichen Sitzung vom 27. Dezember 2012 (Akten der DIKA S. 862) erteilte der Gemeinderat von Z \_\_\_\_\_ (fortan Gemeinderat) der Y \_\_\_\_\_ AG die Bewilligung für den Bau von drei Wohngebäude (33 Wohnungen) mit einer Tiefgarage von 35 Plätze und 18 ungedeckten Parkplätzen bei einem Volumen von 15'650 m<sup>3</sup> für das Hauptgebäude und 4'000 m<sup>3</sup> für das Nebengebäude im Orte genannt A \_\_\_\_\_ gelegen auf den Parzellen Nrn. 806, 1358, 1359 und 1360 auf einer Fläche von 3'802.20 m<sup>2</sup> (Projekt 2012-33, S. 702 ff.). Am 9. Januar 2013 erging der begründete Bauentscheid (S. 852 ff.), der unangefochten in Rechtskraft erwuchs.

Ende 2015 liess die Bauherrschaft die Bodenplatte des ersten Gebäudes erstellen (S. 695). Auf Anfrage des Gemeinderates bestätigte der zuständige kantonale Rechtsdienst, gemäss Art. 53 Abs. 1 und 3 aBauV gelte damit der Bau als begonnen (S. 695). In der Folge gelangte die Gemeinde mehrfach an die Bauherrschaft, konnte jedoch keine weitere Bautätigkeit bewirken (S. 686, S. 675).

**B.** Am 12. bzw. 17. Mai 2021 ging ein Abänderungsgesuch betreffend die Wohnüberbauung ein (Projekt 2021-10, S. 625 ff.). Gemäss Gesuch betrafen die Projektanpassungen (S. 656) u.a. die Anzahl der Wohneinheiten (neu 38 Wohnungen), die Reduktion der Fläche (neu 3'778.00 m<sup>2</sup>), die Anpassung des Gebäudevolumens Haus A (Ausbuchtungen eliminiert), die Anpassung der Balkonnischen in den Gebäuden A-C, die Anpassung des Gebäudevolumens unter Terrain (Vergrösserung der Einstellhalle auf 48 Plätze und Vergrösserung der Nebenräume), die Herabsetzung der Aussenparkplätze (17) sowie die Anpassung des Energieträgers (Erdsonden für Wärmepumpe; Option auf PV-Indachanlage auf allen drei Gebäuden). Im Weiteren wurden Dokumentanpassungen (Gesuch um Erstellung einer Zivilanlage, Anpassung der Erdbebenertüchtigung) vorgenommen und auf den Plänen (S. 641 ff.) ist ersichtlich, dass die Fenster sämtlicher Häuser auf allen vier Fassaden versetzt wurden. Die Projektänderungen wurden rot markiert (S. 363). Die Übersichtspläne der Grundrisse UG und EG (S. 623 f.) wurden mit dem Eingangstempel vom 4. Juni 2021 versehen. In den Akten befinden sich auch das Detail der Entlüftung sowie der Wohnungsspiegel (S. 621 f.). Beide Belege datieren vom 12. Mai 2021.

Am 4. Juni 2021 wurde das Abänderungsgesuch im Amtsblatt (Amtsblatt N. 22 vom 4. Juni 2021), im Internet (S. 212) und am Gemeindeaushang veröffentlicht (S. 237). Es wurden keine Einsprachen innert Frist erhoben.

An ihrer Sitzung vom 7. Juni 2021 (S. 360) unterzog die Baukommission das Abänderungsgesuch einer Prüfung. Dabei hielt sie fest, für die Kontrolle der Ausnutzungsziffer seien grössere, lesbare Pläne nachzureichen, mit einem Querschnitt sowie einer Auflistung sämtlicher Wohnungen mit der Bruttogeschossfläche. Das Treppenhaus im EG des Hauses C sei zur Ausnutzungsziffer hinzuzufügen. Das Schutzraumgesuch, die Übersicht der angrenzenden Nachbarn auf dem Situationsplan, das Einverständnis der Eigentümer der Nachbarparzellen für den Aushub, der Nachweis der Versickerung des Oberflächenwassers und das Gesuch um Erdsondenbohrungen seien nachzureichen. Die Fassadenpläne seien mit Vermessungen (Gebäude- und Fassadenhöhen) zu ergänzen. Zur kubischen Berechnung seien nachvollziehbare Pläne einzureichen. Die Mutation sei vor Fortsetzung der Bauarbeiten einzureichen. Die Baugrubensicherung sei zu gewährleisten. Die Entlüftungsschächte seien auf dem Grundrissplan zu vermessen und die Grenzabstände von mindestens 3 Metern seien einzuhalten. Die Abgabe von neuen Plänen sei vorzulegen. Bestehende Wasserwasserrechte seien aufrechtzuerhalten. Schliesslich würden der Grundrissplan und der Umgebungsplan mit den Entlüftungsschächten nicht übereinstimmen. Diese Auflagen müssten vor bzw. während der Bauphase eingehalten werden. Unter der Rubrik «Veröffentlichung» wurde vermerkt: «Dürfte noch nicht erfolgt sein». Als Pendenzen wurden die Kontrolle des Energienachweises und Brandschutzkonzepts erfasst. Der Entscheid der Baukommission erfolge nach der nächsten Überprüfung (S. 360). Mit Schreiben vom 8. Juni 2021 teilte die Einwohnergemeinde der Bauherrschaft mit, damit die Baukommission eine konkrete Vormeinung abgeben könne, seien die Auflagen zu erledigen (S. 358).

Am 28. Juni 2021 reichte die Bauherrschaft diverse Unterlagen nach (S. 356) und wies darauf hin, dass der Systemnachweis sowie das Gesuch um Erdsondenbohrungen noch folgen würden. Gemäss Inhaltsverzeichnis wurden das Baugesuchformular, die Kaufvertragskopien, Kartenausschnitte, der Situationsplan, das Plandossier, die kubische Berechnung usw. eingereicht (S. 354 f.). Am 29. Juni 2021 bestätigte der Gemeinodeschreiber den Erhalt des Aushubplans im Grundriss und die Schnitte. Ergänzend legte er dar: «Was mir noch fehlt, um die Dossiers zu vervollständigen, sind die Pläne, welche geändert wurden. Diese Pläne habt ihr uns am 4. Juni 2021 geschickt, z.B. Plan 12-18 A 503 etc. Könnt ihr mir diese bitte noch in 2.facher Ausführung zusenden. Dann habe ich genügend Dossier für die kantonale Vernehmlassung» (Beilage 4 der Verwaltungsbeschwerde vom 17. April 2023).

Anlässlich ihrer Sitzung vom 12. Juli 2021 liess die Baukommission protokollieren, die Kommission habe Pläne sortiert und alte Pläne ausgesondert, was ca. 45 Minuten gedauert habe. Es seien für die Berechnung der Ausnutzungsziffern grössere, lesbare

Pläne und eine Auflistung sämtlicher Wohnungen nachgereicht worden. Es würden jedoch die Angaben der Bruttogeschossflächen auf den Plänen fehlen, wobei für jede Wohnung die Bruttogeschossfläche auf den Plänen ausgewiesen werden müsse. Das Schutzraumgesuch fehle und sei nachzureichen, demgegenüber seien die Auflagen hinsichtlich Versickerungsanlage, der Erdbohrung, des Aushubes, der Fassadenpläne, der Entlüftungsschächte und der kubischen Berechnung erfüllt worden. Die Grenzabstände seien eingehalten, Grundriss- und Umgebungspläne würden mit den Entlüftungsschächten übereinstimmen. Die Eigentumsmutation müsse vor Baufortsetzung im Grundbuch eingetragen werden. Bei der nächsten Bearbeitung des Dossiers würden Bearbeitungsgebühren erhoben. Sobald die fehlenden Unterlagen nachgereicht würden, würden die Unterlagen an die KBK weitergeleitet werden (S. 352). Die Einwohnergemeinde forderte am 14. Juli 2021 die fehlenden Unterlagen nach (S. 348). Am 20. bzw. 26. Juli 2021 gingen in Ergänzung der Baueingabeunterlagen die Grundrisse mit den ausgewiesenen Bruttogeschossflächen und der dazugehörigen Zusammenstellung ein (S. 348, S. 346, S. 598-617). Das Schutzraumgesuch wurde direkt beim Amt für Zivilschutz gestellt, was so vereinbart worden sei (S. 346).

Mit Antwortmail vom 20. Juli 2021 orientierte ein Gemeinderatsmitglied die Bauherrschaft darüber, für die Baukommission sei jetzt alles vorhanden und man werde im Gemeinderat im August das Gesuch behandeln (S. 347), woraufhin der Vertreter des Architekturbüros mitteilen liess, die Bauarbeiten würden Mitte August weitergeführt, was gemäss Gemeindeschreiber möglich sei, da es sich um ein Abänderungsgesuch handle. Es seien auch keine Einsprachen erfolgt (S. 344). Die Gemeinderätin und Baukommissionsvorsitzende teilte daraufhin mit, man werde am 28. Juli 2021 in der Baukommission und am 3. August 2021 an der Gemeinderatsitzung über das Projekt entscheiden. Da man eine gültige Baubewilligung habe, könne man nach dieser Entscheidung weiterfahren (S. 345). Die Baukommission protokollierte am 28. Juli 2021 die positive Vormeinung (S. 340) und merkte an, eine Veröffentlichung sei bereits erfolgt, woraufhin das Gesuch zur Einholung der Stellungnahmen den Fachdienststellen unterbreitet wurde (S. 272). An seiner Sitzung vom 14. September 2021 erhob der Gemeinderat keine Einwände gegen die provisorische Baustellenerschliessung (S. 296) und genehmigte am 26. Oktober 2021 das Anschlussgesuch für Wasser und Abwasser (S. 287).

Am 5. November 2021 teilte der Gemeindeschreiber der Bauherrschaft mit, sie sei im Besitz der Baubewilligung vom 27. Dezember 2012, wobei die Überbauung als begonnen gelte und es sich um «alt-rechtliche» Zweitwohnungen handle. Das im Amtsblatt veröffentlichte Abänderungsgesuch sei den Dienststellen unterbreitet worden und bis auf

die Dienststelle für Umwelt seien die Syntheseberichte positiv ausgefallen. Sobald der letzte Bericht vorliege, könne das abgeänderte Gesuch im Januar oder Februar 2022 dem Gemeinderat zur Bewilligung unterbreitet werden (S. 271).

**C.** Am 23. Februar 2022 erhielt die Baukommission Kenntnis vom Lärmschutzgutachten und der Auflage der Überdachung der Einfahrtsrampe (S. 266). Da der betroffene Eigentümer ein Näherbaurecht verweigerte, musste die Einfahrt zur Tiefgarage neu geplant werden, weshalb die Bauherrschaft am 1. März 2022 eine formlose 2. Projektänderung betreffend die überdachte Einfahrtsrampe (neu zwischen den Gebäuden B und C) und die Neupositionierung der Keller zu den Akten reichte (Projekt 2022-09, S. 264).

**D.** Am 4. März 2022 beantragte ein Dritter einen Baustopp. Er brachte vor, der Bau des ersten Hauses sei ohne vollständige Baubewilligung begonnen und weitergeführt worden. Gemäss kommunalem Baureglement stelle die Änderung der Geschosseinteilung eine erhebliche Änderung dar, weshalb ein neues Baugesuch notwendig sei. Die Baubewilligung für diese Projektänderung liege nicht vor. Es würden ausserdem unklare Zufahrtsverhältnisse vorliegen (S. 252). Am 10. März 2022 (S. 262) schrieb die Baukommissionsvorsitzende an den Präsidenten der Einwohnergemeinde, hängig sei das fehlende Einverständnis der betroffenen Nachbarn betreffend das Näherbaurecht für die Einfahrt. Mit der 2. Projektänderung und Versetzung der Einfahrt stehe nun der Bewilligung nichts mehr im Wege. Am 15. März 2022 wies die Gemeinde den Antrag auf Baueinstellung ab, nachdem die Bauherrschaft geltend machte, auf der Fläche der «Übergangswohnungen» könnten auch zusätzliche Zweit-(Wohnungen) geschaffen werden (S. 252).

Am 16. März 2022 protokollierte die Baukommissionsvorsitzende, gegenüber der Baubewilligung von 2012 sei die Gebäudeabmessung im Norden eine andere. Neu seien alle drei Häuser identisch, wobei die Bruttogeschossfläche von Haus A um 45 m<sup>2</sup> grösser bzw. die der übrigen Häuser um je 35 m<sup>2</sup> kleiner sei (S. 245). Die Bruttogeschossfläche sei insgesamt etwas kleiner als 2012. Die Fassaden sowie die Grundflächen bzw. Abmessungen von Höhe, Länge und Breite entsprächen im Übrigen der ursprünglichen Baubewilligung im Jahr 2012. Man schlug vor, die Garageneinfahrt als separates Gesuch zu behandeln, da diese Pläne nach Ablauf der Auflagefrist für das abgeänderte Baugesuch eingereicht worden seien und noch nicht öffentlich aufgelegt hätten. Dieser Ansicht schloss sich die Baukommission am 30. März 2022 an (S. 226, 229), wobei sie schrieb, die neuen Dokumente seien wieder ins Dossier gelegt worden, was die Übersicht erschwere. Die Abänderung für die Einfahrt und die Neupositionierung der Keller müssten als ein separates Gesuch erfasst werden. Man überlege sich, das Dossier an

den Kanton abzugeben (S. 230). Ein förmlich getrenntes Gesuch wurde am 8. April 2022 eingereicht (Projekt 2022-09, S. 193 ff.). Es wurden Projektanpassungen hinsichtlich der Einfahrtsrampe, Einstellhallenplätze und der Kellerabteile im Haus B beantragt. Dagegen gingen im Mai und Juni 2022 mehrere Einsprachen ein (S. 166). Vorgängig dazu wurde seitens Dritter Aufsichtsbeschwerden beim Staatsrat eingereicht (S. 219).

Am 26. April 2022 entschied sich der Gemeinderat gegen einen Baustopp (S. 212) und nahm zu den zwischenzeitlich eingereichten Aufsichtsbeschwerden Dritter Stellung (S. 219 und 192). Gemäss Baukommission betreffe die grösste Änderung nur eine Ecke, wobei es sich um 1 Meter handle (S. 212). An seiner Sitzung vom 24. Mai 2022 forderte er die Abklärung darüber, ob die zusätzlichen Zweitwohnungen als Erstwohnungen eingetragen werden könnten (S. 173).

**E.** An seiner Sitzung vom 8. Juni 2022 verfügte der Staatsrat gegenüber der Bauherrschaft die vorsorgliche Einstellung der Arbeiten und ordnete gegenüber der Gemeinde an, das Baugesuch einer Neubeurteilung zu unterziehen und gegebenenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu prüfen bzw. anzuordnen (S. 150 ff.). Am 14. September 2022 fällte der Staatsrat den aufsichtsrechtlichen Entscheid und wies die Gemeinde an, das gesamte Abänderungsgesuch im Amtsblatt zu publizieren. Die Pläne hätten den Anforderungen des BauG zu entsprechen und seien anzupassen. Die bekannten Einsprecher seien vorgängig darauf hinzuweisen, dass das Projekt neu aufgelegt werde. Anschliessend habe die Gemeinde neu zu verfügen und ihren Entscheid detailliert zu begründen (Akten des Bauaufsichtsverfahren).

Am 8. November 2022 zog die Bauherrschaft die zweite Projektänderung (Projekt 2022-09) zurück (S. 95 und S. 98). An seiner Sitzung vom 23. November 2022 hiess die Baukommission das 1. Abänderungsgesuch gut (S. 98) und an seiner Sitzung vom 20. Februar 2023 bewilligte die Einwohnergemeinde dieses (S. 85 ff. und S. 94). Sie erklärte ausserdem sämtliche Einsprachen durch Rückzug des 2. Bauänderungsgesuches als gegenstandlos. Die begründeten Entscheide erfolgten gleichentags (S. 85-93 und S. 81-83). Der Abschreibungsentscheid betreffend das 2. Bauänderungsgesuch wurde beim Staatsrat am 11. und 21. März 2023 angefochten (S. 51 f.; S. 47 f.). Der Baubewilligungsentscheid vom 20. Februar 2023 blieb bis am 8. März 2023 unangefochten.

**F.** Der Staatsrat ordnete am 8. März 2023 (S. 66) gegenüber der Einwohnergemeinde an, die Baubewilligung vom 20. Februar 2023 über das 1. Abänderungsgesuch aufzuheben. Darüber hinaus wurde die Gemeinde aufgefordert, das gesamte 1. Abänderungsgesuch rechtsgenügend im Amtsblatt zu publizieren. Die Pläne hätten den formellen und

materiellen Anforderungen des BauG und der BauV zu entsprechen und seien für das Auflageverfahren so anzupassen, dass sämtliche Änderungen gegenüber den bewilligten Plänen von 2012 rot einzuzeichnen seien. Die Unterlagen, die gefehlt hätten, seien aufzulisten und die bekannten Einsprecher seien darauf hinzuweisen, dass das Projekt neu aufgelegt werde. Schliesslich wurde die Gemeinde aufgefordert, die Ausführung zur Konformität des Bauvorhabens mit der Zweitwohnungsgesetzgebung im Bauentscheid einzufügen.

**G.** Mit Entscheid vom 16. März 2023 hob die Gemeinde die am 20. Februar 2023 erteilte Baubewilligung über das 1. Abänderungsgesuch per sofort auf und legte dar, es werde das gesamte 1. Abänderungsgesuch im Amtsblatt neu publiziert (S. 54). Es wurde die Baugesuchstellerin ersucht, das 1. Abänderungsgesuch in fünffacher Ausführung vollständig neu einzureichen und gemäss Staatsratsentscheid vom 8. März 2023 mit entsprechenden Unterlagen zu ergänzen. Die Gemeinde werde vorgängig sämtliche Einsprecher über die Publikation informieren.

**H.** Gegen die Verfügung der Einwohnergemeinde Z \_\_\_\_\_ vom 16. März 2023 erhoben die X \_\_\_\_\_ AG und Y \_\_\_\_\_ AG (Beschwerdeführerinnen) am 17. April 2023 Verwaltungsbeschwerde beim Staatsrat und stellten folgende Rechtsbegehren:

- "1. Den Beschwerdeführern wird vollständige Akteneinsicht gewährt. Die amtlichen Akten sind dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer zuzustellen (Art. 25 Abs. 3 VVRG).
2. Primär  
In Gutheissung der Beschwerde wird die angefochtene Verfügung aufgehoben und es wird festgestellt, dass die Baubewilligung vom 20. Februar 2023 gültig ist.  
Subsidiär  
In Gutheissung der Beschwerde wird die angefochtene Verfügung aufgehoben und die Gemeinde im Sinne der Erwägungen angewiesen, einen neuen Bauentscheid zu erlassen.
3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid trägt wer rechtens.
4. Der Beschwerdeführerin wird eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten des Kantons Wallis, subsidiär zu Lasten der Einwohnergemeinde Z \_\_\_\_\_ ausgesprochen".

Sie brachten vor, solange die Gemeinde ihre Entscheide im Rahmen des rechtlichen Ermessens begründe, was mit Bauentscheid vom 20. Februar 2023 erfolgt sei, sei deren Autonomie nicht in Frage zu stellen. Im Übrigen sei der subjektive Charakter einer Aufsichtsanzeige/Aufsichtsbeschwerde zu beachten. Schliesslich sei es unverhältnismässig, dass der Staatsrat im Rahmen eines Aufsichtsverfahrens einfach eine andere Rechtsmeinung einnehme, um Baubewilligungen aufzuheben. Im vorliegenden Fall hätte die Angelegenheit mit einem Rechtsmittel weitergezogen werden können. Die Beschwerdeführerinnen rügten weiter, die angefochtene Verfügung vom 16. März 2023 sei nicht begründet, womit eine Gehörsverletzung vorliege. In rechtlicher Hinsicht hielten sie

an der Gültigkeit der Baubewilligung vom 27. Dezember 2012 fest und wiesen hinsichtlich des Abänderungsgesuches vom 21. Mai 2021 daraufhin, auf die «Übergangswohnungen» sei Art. 11 Abs. 2 ZWG analog anwendbar. Aufgrund der untergeordneten Projektänderung, bei der die Hauptnutzungsfläche noch kleiner geworden sei, könnten zusätzliche Zweitwohnungen geschaffen werden. Ferner habe der Gemeindegemeinschafter mit E-Mailschreiben vom 29. Juni 2021 bestätigt, dass die Bauherrschaft die Pläne für das Abänderungsgesuch am 4. Juni 2021 zugestellt habe. Mithin seien die baurechtlichen Bestimmungen und die Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes eingehalten worden. Selbst im gegenteiligen Fall würden die Interessen der Beschwerdeführerinnen und das öffentliche Interesse an der Verhinderung von Bauruinen das Interesse an einer richtigen Durchführung überwiegen.

Im Rahmen der Vernehmlassung legte die Einwohnergemeinde Z \_\_\_\_\_ am 15. Juni 2023 dar, ihrer Ansicht nach hätten die fehlenden Unterlagen die Veröffentlichung nicht beeinträchtigt. Sie seien auch der Ansicht, dass die Baubewilligung vom Jahr 2012 gültig sei. Im Übrigen berief sie sich auf die Gemeindeautonomie und verwies auf den mehrseitigen Baubewilligungsentscheid.

Replizierend führten die Beschwerdeführerinnen am 21. Juli 2023 aus, es liege aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde vom 15. Juni 2023 eine Beschwerdeanerkennung vor, weshalb bereits aus diesem Grund die Beschwerde gutzuheissen sei. Der Staatsrat habe in unzulässiger Weise in die Gemeindeautonomie eingegriffen und eine Kompetenzüberschreitung vorgenommen. Weiter stehe aufgrund der Akten fest, dass sowohl die Gemeinde als auch die Bauherrschaft der Ansicht seien, dass die Baubewilligung aus dem Jahre 2012 rechtsgültig sei und das Abänderungsgesuch bewilligt werden könne. Selbst wenn dem nicht so wäre, käme der Vertrauensschutz zur Anwendung, nachdem die Bauherrschaft mehrfach von der zuständigen Baubewilligungsbehörde in ihrem Vorgehen bestärkt worden sei. Die Interessenabwägung falle ebenfalls zugunsten der Beschwerdeführerinnen aus.

I. Am 25. Juli 2023 wurden die Beschwerde an die öffentlichrechtliche Abteilung des Kantonsgerichts weitergeleitet und das Verfahren mit Entscheid vom 24. Januar 2024 sistiert. Nach dem negativen Entscheid des Staatsrates betreffend das Wiedererwägungsgesuch vom 6. März 2024 wurde das Verfahren fortgesetzt, wobei sich die Parteien nicht mehr vernehmen liessen.

J. Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

## Erwägungen

### 1.

**1.1** Angefochten wird der kommunale Entscheid der Einwohnergemeinde Z \_\_\_\_\_ vom 16. März 2023, der in Anordnung des Staatsrates erging. Da der Staatsrat in einer Sache, die der Beschwerde an das Kantonsgericht unterliegt, der Vorinstanz – ausserhalb eines Beschwerdeverfahrens wegen Rechtsverweigerung (Art. 34) oder ausserhalb eines Rückweisungsverfahrens (Art. 60 Abs. 1) – eine Weisung erteilt hat, dass oder wie sie verfügen soll, so hat er eine an ihn gerichtete Beschwerde dem Kantonsgericht zur direkten Behandlung zu überweisen (Art. 73a Abs. 1 VVRG). Das Kantonsgericht ist folglich sachlich und örtlich zuständig.

Die Beschwerdeführerinnen sind durch die angefochtene Verfügung der Einwohnergemeinde Z \_\_\_\_\_ berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, sodass sie gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert sind. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

**1.2** Die Beschwerdeführerinnen beantragten Akteneinsicht, die ihnen am 21. Juni 2023 und am 8. Mai 2024 gewährt wurde.

### 2.

**2.1** Streitgegenstand im System der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege ist das Rechtsverhältnis, welches den aufgrund der Beschwerdebegehren effektiv angefochtenen Verfügungsgegenstand bildet (BGE 144 II 359 E. 4.3 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerinnen bringen diesbezüglich zunächst vor, das Beschwerdeverfahren sei aufgrund der Beschwerdeantwort der Gemeinde infolge Anerkennung als gegenstandslos abzuschreiben.

**2.2** Der Staatsrat hat im Entscheid vom 8. März 2023 ausführlich begründet, warum er als obere Aufsichtsbehörde interveniert hat und das Kantonsgericht kann darauf verweisen. Es liegt diesbezüglich keine Verletzung der Gemeindeautonomie vor: Die Gemeinde verfügt in diesem Fall nicht mehr über die Kompetenz, auf den von der oberen

Aufsichtsbehörde erzwungenen Aufhebungsentscheid vom 16. März 2023 zurückzukommen, nachdem sie vom Staatsrat zu diesem Vorgehen verpflichtet worden ist und dies auch entsprechend ausgeführt hat.

Die Einwohnergemeinde fasst ausserdem in ihrer Stellungnahme vom 15. Juni 2023 die Prozessgeschichte zusammen und verweist auf ihren Baubewilligungsentscheid vom 27. Dezember 2012 sowie auf den Abänderungsentscheid vom 20. Februar 2023. Ergänzend führt sie aus, nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt zu haben und ersucht um Prüfung. Dieses Schreiben stellt keinen Rückzug des hier streitgegenständlichen Aufhebungsentscheid vom 16. März 2023 und ein Wiederaufleben der Abänderungsbewilligung vom 20. Februar 2023 dar. Damit fehlt es auch inhaltlich an einer Beschwerdeanerkennung, welche diesen Prozess gegenstandslos machen könnte.

Die diesbezüglich vorgebrachten Einwände der Beschwerdeführerinnen bleiben aus diesen Gründen ungehört.

**3.** In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführerinnen weiter geltend, indem die Vorinstanz auf den Staatsratsentscheid vom 8. März 2023 verweise und diesen als integrierten Bestandteil der Verfügung erkläre, habe sie ihre Begründungspflicht verletzt.

**3.1** Aus Art. 29 Abs. 2 BV folgt insbesondere auch ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes. Die Begründungspflicht für kantonale und kommunale Behörden ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht, vorliegend aus Art. 29 Abs. 3 VVRG, welcher ausdrücklich festhält, dass Verfügungen zu begründen sind. Der Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinen Anträgen entschieden hat. Die Motivation eines Entscheids muss deshalb so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheides Rechenschaft geben und es in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt von der Behörde, dass sie die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt. Dies gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen. Die Begründung des Entscheids muss die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich jedoch nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen (BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen). Die Dichte und der Umfang der Begründung rich-

ten sich nach den Umständen (STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A., 2023, N. 65 zu Art. 29 BV). Ob die Begründung rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist wiederum keine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage (Kantonsgerichtsurteil A1 21 123 vom 29. September 2021 E. 6.2).

**3.2** Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid den Sachverhalt beschrieben und die anwendbaren gesetzlichen Grundlagen und Voraussetzungen, welche der Verwaltungsbehörde erlauben, zu verfügen, dargelegt. Sie auch ausgeführt, inwiefern der Staatsrat die Oberaufsicht ausübe. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerinnen haben die Tragweite des Entscheids erkennen können und sind in der Lage gewesen, diesen sachgerecht anzufechten und darzulegen, inwiefern bzw. aus welchen Gründen sie ihn für falsch halten. Die Vorinstanz hat der Begründungspflicht – wenn auch knapp – Genüge getan, zumal sie nicht jedes einzelne Vorbringen der Beschwerdeführerinnen ausdrücklich widerlegen muss und der detailliert begründete Staatsratsentscheid als integrierter Bestandteil der Verfügung erklärt wurde.

Im Übrigen kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Die Rechtsmittelinstanz kann auch bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz absehen, wenn und soweit derlei zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (zum Ganzen: BGE 137 I 195 E. 2.3.2, 129 I 129 E. 2.2.3 je mit Hinweisen). Selbst wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorläge, indem die Vorinstanz zu den Vorbringen der Beschwerdeführerinnen keine Stellung bezogen hätte, könnte diese in casu als geheilt betrachtet werden, da eine Rückweisung nur aus diesem Grund nicht zielführend wäre.

**4.** Materiell-rechtlich ist der am 16. März 2023 ergangene Aufhebungsentscheid zur Baubewilligung vom 20. Februar 2023 streitig. Es sind mithin die Rechtmässigkeit des von der Gemeinde verfügten Widerrufs der Baubewilligung sowie die Auswirkungen des Widerrufs zu beurteilen. Ein Verwaltungsbeschwerdeverfahren gegen die Baubewilligung vom 20. Februar 2023 ist nicht hängig. Ebenso fehlt es an einem neuen Baubewilligungsentscheid. Somit ist weder die Rechtmässigkeit des Bauprojekts noch das vom

Staatsrat durchgeführte, derzeit sistierte Aufsichtsverfahren Gegenstand des vorliegenden Prozesses. Das Kantonsgericht hat auf die die Bewilligung und das Aufsichtsverfahren betreffenden Anträge nicht einzutreten.

Mittels angefochtenem Aufhebungsentscheid qualifizierte die Gemeindebehörde indirekt den Bewilligungsentscheid vom 20. Februar 2023 als fehler- bzw. mangelhaft. Nicht strittig ist, dass involvierte Gemeinderäte in den Ausstand traten und die übrigen Gemeinderäte als zuständige Bewilligungsbehörde wirken durften, wobei ein Abänderungsgesuch am 4. Juni 2021 öffentlich aufgelegt und die Vormeinungen der kantonalen Dienststellen eingeholt wurden. Die Parteiensichten gehen jedoch insoweit auseinander, als einerseits der Publikationsumfang und andererseits die rechtlichen Würdigungen umstritten sind.

**4.1** Fehlerhafte Verwaltungsakte sind in der Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar, und sie werden durch Nichtanfechtung rechtsgültig. Nichtigkeit, d.h. absolute Unwirksamkeit einer Verfügung, wird aber angenommen, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird (vgl. BGE 144 IV 362 E. 1.4.3). Inhaltliche Mängel haben nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge. Als Nichtigkeitsgründe kommen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 139 II 243 E. 11.2). Die Grenzziehung zwischen Nichtigkeit und Anfechtbarkeit ist nach Massgabe einer teleologischen Rechtsauslegung und einer Interessenabwägung vorzunehmen. Nichtigkeit tritt erst dann ein, wenn die Verletzung der in Frage stehenden Vorschrift schwerer wiegt als die sich aus der Unwirksamkeit der Anordnung ergebende Beeinträchtigung der Rechtssicherheit und des verfahrensökonomischen staatlichen Interesses (vgl. zum Ganzen HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., 2020, N. 1096 ff.).

Nach dem Dargelegten leidet die in Widerruf gezogene Verfügung vom 20. Februar 2023 an verschiedenen Mängeln, welche insgesamt die Nichtigkeit zur Folge haben könnten. Die unmittelbar betroffenen Gemeinderäte sind in diesem Fall freilich in den Ausstand getreten. Es erscheint trotzdem bemerkenswert, wenn der Staatsrat im Entscheid vom 6. März 2024 auf S. 2/4 hinterfragt, ob die Gemeinde im Namen der Bauherrschaft handle. Es existieren neben der nachträglich nicht mehr vollständig nachvollziehbaren Aktenführung durch die Gemeinde im Verlauf des Bewilligungsverfahrens eine Vielzahl von erstinstanzlich begangenen Fehlern, welche letztlich sogar eine Intervention der Oberaufsichtsbehörde verursacht haben. Das entsprechende Aufsichtsverfahren ist

nach wie vor sistiert. Es kann demnach offenbleiben, ob der Entscheid vom 20. Februar 2023 nichtig ist, da er mittlerweile von der Gemeinde zurückgezogen werden musste. Die hier angefochtene Verfügung vom 16. März 2023 ist es auf jeden Fall nicht.

Das Kantonsgericht prüft im Nachfolgenden, ob die Bewilligungsverfügung vom 20. Februar 2023 am 16. März 2023 zu Recht aufgehoben worden ist. Es kontrolliert hingegen nicht, ob und inwiefern eine Baubewilligung aus dem Jahr 2012 oder 2013, unterzeichnet vom damaligen wie heutigen Präsidenten, gültig ist oder nicht.

## **4.2**

**4.2.1** Gemäss Art. 32 Abs. 1 VVRG kann die Behörde von Amtes wegen oder auf Gesuch hin, soweit besondere Vorschriften, die Natur der Sache, der Grundsatz von Treu und Glauben oder andere allgemein anerkannte Rechtsgrundsätze nicht entgegenstehen, a) eine mangelhafte Verfügung zurücknehmen, wenn wichtige öffentliche Interessen, die nicht anders wahrgenommen werden können, es gebieten; b) rechtskräftige Verfügungen abändern oder widerrufen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen infolge einer wesentlichen Änderung der Rechts- oder der Sachlage nicht mehr erfüllt sind. Das kommunale Verwaltungsrecht enthält keine Bestimmungen zum Widerruf. Ein Wiedererwägungsgesuch nach Art. 33 VVRG ist ebenfalls zulässig. Es hemmt den Fristenlauf nicht. Die Behörde ist nur verpflichtet, eine Verfügung in Wiedererwägung zu ziehen, wenn: a) sich die Sachlage seit der ersten Verfügung wesentlich geändert hat; b) der Gesuchsteller erhebliche Tatsachen oder Beweismittel anruft, die er im früheren Verfahren nicht geltend machte, weil er dazu nicht in der Lage war oder dafür keine Veranlassung bestand. Die Begriffe Widerruf und Wiedererwägung werden bisweilen synonym verwendet oder unscharf voneinander abgegrenzt: Praxis und Lehre behandeln unter dem Titel Widerruf die Frage, unter welchen materiellen Voraussetzungen eine Verfügung abgeändert oder aufgehoben werden darf. Eine Verfügung kann widerrufen werden, wenn der richtigen Anwendung des objektiven Rechts der Vorrang gegenüber den Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes zukommt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, a.a.O., N. 1215).

Eine Änderung der Verfügung durch die Verwaltungsbehörde, die sie erlassen hat, ist grundsätzlich sowohl vor als auch nach Eintritt der formellen Rechtskraft möglich, wobei nach Eintritt der formellen Rechtskraft dem Gebot der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz erhöhte Bedeutung zukommt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 1224). In der Regel darf die Behörde daher, ohne dass besondere Voraussetzungen erfüllt sein müssen, auf eine unangefochtene Verfügung zurückkommen, solange die

Rechtsmittelfrist nicht abgelaufen ist (BGE 121 II 273 E. 1a/aa mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 2A.108/2007 vom 22. Februar 2007 E. 2). Sofern die Spezialgesetzgebung nichts Anderes vorsieht, kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine materiell unrichtige Verfügung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist nur unter bestimmten Voraussetzungen zurückgenommen werden. Dabei sind das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts und dasjenige an der Wahrung der Rechtssicherheit und am Vertrauensschutz (wenn seine Voraussetzungen erfüllt sind) gegeneinander abzuwägen (BGE 144 III 285 E. 3.5, 137 I 69 E. 2.3 ff., 121 II 273 E. 1a/aa; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 1227). Bei noch nicht formell rechtskräftigen Verfügungen gilt, dass das Gebot der Rechtssicherheit und der Vertrauensgrundsatz bis zum Eintritt der formellen Rechtskraft der Verfügung nicht die gleiche Bedeutung haben können wie nach diesem Zeitpunkt (BGE 121 II 273 E. 1a/aa mit Hinweisen). Die Bewilligungsbehörde darf daher in der Regel, ohne dass besondere Voraussetzungen erfüllt sein müssen, auf eine unangefochtene Verfügung zurückkommen, solange die Einsprachefrist nicht abgelaufen ist.

**4.2.2** Der Widerruf der Baubewilligungsverfügung vom 20. Februar 2023 durch die Gemeinde erfolgte am 16. März 2023, in einem Zeitpunkt also, da ihr Entscheid noch nicht in formelle Rechtskraft erwachsen war und die Einsprachefrist noch lief. Solange das Schicksal der Baubewilligungsverfügung in der Schwebe steht, kann sich die Bauherrschaft auch nicht auf die Rechtssicherheit berufen. Angesichts der grossen Anzahl der Verfügungen ist es zwingend, dass dem objektiven Recht in einem einfachen und raschen Verfahren zur Durchsetzung verholfen wird. Der Behörde muss es deshalb möglich sein, während der laufenden Rechtsmittelfrist auf eine nicht angefochtene Verfügung zurückzukommen. In casu hatte daher die Gemeinde die Möglichkeit des Widerrufs und konnte diesen *pendente lite*, ohne an besondere Voraussetzungen gebunden zu sein, vornehmen. Dabei ist unerheblich, ob der Widerruf auf Aufforderung Dritter (hier Staatsrat) oder von Amtes erfolgt ist. Nach Art. 32 VVRG spielt es nämlich keine Rolle, ob ein Widerruf von Amtes wegen oder auf Gesuch hin erfolgt; beides ist zulässig. Wenn die Beschwerdeführerinnen dazu einwenden, es handle sich vorliegend nicht um ein aufsichtsrechtliches Verfahren, ist ihr darin beizupflichten, da der Mahnentscheid des Staatsrates vorliegend nicht Anfechtungsgegenstand bildet. Es ist deshalb unerheblich, welche Anordnungen der Staatsrat gegenüber der Gemeinde unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie erlassen durfte oder nicht bzw. ob die Aufsichtsbehörde eine andere Meinung vertrat. Der Widerruf der Baubewilligungsverfügung durch die Gemeinde während der noch laufenden Einsprachefrist war in jeder Hinsicht zulässig.

## 5.

**5.1** Die Beschwerdeführerinnen rügen, der Widerruf der Bewilligung verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und widerspreche der Interessenabwägung. Ihr privates Interesse am Vertrauensschutz überwiege die öffentlichen Interessen. Es liege entgegen der Behauptung der Gemeinde auch keine mangelhafte Baubewilligung vor. Die Beschwerdeführerinnen vermögen jedoch mittels dieser Vorbringen nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Abgesehen davon, dass die Interessenabwägung und der Vertrauensgrundsatz im Rahmen einer formell rechtskräftigen Verfügung grundsätzlich zu tragen kommt, fällt sie im vorliegenden Fall – wie oben dargelegt – bei nicht rechtskräftigen Verfügungen ausser Betracht, da diese Verfügungen ohne besondere Voraussetzungen innerhalb der Rechtsmittelfrist widerrufen werden können.

**5.2** Nur der Vollständigkeit halber sei im Folgenden ergänzt, dass das Interesse am Vertrauensschutz und der Rechtssicherheit gegenüber dem Interesse an der richtigen Rechtsanwendung dann höher zu gewichten ist, wenn die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren. Ein solches Verfahren stellt diejenige Baubewilligung dar, welche nach Durchführung eines korrekten Ermittlungs- und Einspracheverfahrens erteilt worden ist. Diese Regeln gelten aber nicht absolut. Wenn eine schwere Verletzung besonders gewichtiger öffentlicher Interessen dafürsprechen, kann ein Widerruf einer rechtskräftigen Verfügung trotzdem gerechtfertigt sein. Solche Interessen liegen namentlich dann vor, wenn der bewilligte Bau die öffentliche Sicherheit, z.B. den Gewässerschutz, gefährdet (vgl. BGE 107 Ib 35 E. 4c; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN a.a.O., N. 1232, 1250 f.).

Vorliegend steht die Baubewilligung vom 20. Februar 2023 zur Diskussion. Unmittelbar gestützt darauf haben die Beschwerdeführerinnen unstrittig keine Dispositionen getroffen, weshalb sie sich schon aus diesem Grund nicht auf den Vertrauensgrundsatz stützen können. Jedenfalls geht aufgrund der Akten keine unmittelbare Bautätigkeit in diesem Zusammenhang hervor. Unabhängig davon, ob und gegebenenfalls inwieweit der öffentlichrechtliche Vertrauensschutz vorliegend Anwendung findet, gilt sodann, dass rechtsprechungsgemäss der blosse Verbrauch von Geldmitteln in aller Regel keine relevante Disposition darstellt (BGE 142 V 259 E. 3.2.2. mit Hinweisen). Die von den Beschwerdeführerinnen in die Überbauung investierten Geldmittel wären daher auch nicht als Dispositionen zu qualifizieren, die eine Berufung auf den Vertrauensschutz rechtfertigen würden. Der diesbezügliche Einwand und die Berufung auf den Vertrauensschutz zielen damit ins Leere, Weiterungen erübrigen sich.

**5.2.1** Durch den Widerruf der Bewilligung vom 20. Februar 2023 war sodann die Rechtsicherheit der Beschwerdeführerinnen nicht tangiert worden, zumal die Bewilligung durch den sofortigen Widerruf auch nicht in formelle Rechtskraft erwachsen war. Demgegenüber würden bei der Aufrechterhaltung der Baubewilligung vom 20. Februar 2023 gewichtige öffentliche Interessen und der Rechtsschutz Dritter verletzt.

Vorliegend hat die Bewilligungsbehörde das 1. Abänderungsgesuch (Projekt 2021-10), das eine ungedeckte Einfahrt entlang des Haus C vorsah, nach Vorliegen des Lärmschutzberichtes in ein 2. Abänderungsgesuch abtrennen lassen (Projekt 2022-09). Dieses zweite Gesuch mit überdeckter Einfahrt zwischen den Häusern B und C sowie Anpassungen der Kellerräume usw. liess sie öffentlich auflegen, wobei es zu Einsprachen kam. Die Einsprecher wurden in der Folge über den Rückzug des zweiten Gesuchs durch die Bauherrschaft (Projekt 2022-09) und den daraus resultierenden Abschreibungsentscheid informiert, erhielten jedoch von dem gleichentags eröffneten Baubewilligungsentscheid vom 20. Februar 2023 keine Kenntnis. Dabei fällt in Betracht, dass beim «wiederauflebenden», vollständigen 1. Abänderungsgesuch (Projekt 2021-10) die Einfahrt nicht überdacht geplant worden war, was den Lärmschutzauflagen widersprach. Den Akten kann auch kein Näherbaurecht entnommen werden, wie dies die Baukommissionsvorsitzende am 10. März 2022 (S. 262) selbst feststellte, womit auch die Interessen der angrenzenden Eigentümer verletzt wären. Deshalb konnte das 1. Abänderungsgesuch nur im Zusammenhang mit der 2. Projektänderung bewilligt werden. Da die 2. Projektänderung zurückgezogen wurde, entstand eine Situation, bei der ein Wohnprojekt mit drei Häusern ohne geregelte Einfahrt resultierte. Die am 20. Februar 2023 erlassene Bewilligung war daher schon aus diesem Grund eindeutig fehlerhaft und aufzuheben. Die im Bauwesen erfahrenen Beschwerdeführerinnen müssen derlei offenkundige Fehler, welche sogar eine Intervention der Oberaufsichtsbehörde nach Art. 54 Abs. 2 BauG provoziert haben, erkannt haben. Die im Jahr 2023 erteilte Bewilligung vermag folglich keine Vertrauensgrundlage zu schaffen.

**5.2.2** Alsdann soll die Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 RPG der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung überprüfen zu können (BGE 139 II 134 E. 5.2 und 119 Ib 222 E. 3a). Das Baugesuchungsverfahren bezweckt eine vorgängige Beurteilung des Bauvorhabens durch die Behörde und durch die Nachbarn und soll sie in die Lage versetzen, allfällige Einwände geltend zu machen. Um ein Bauprojekt vor seiner Ausführung überhaupt beurteilen zu können,

müssen die Pläne darüber genügend Auskunft geben. Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann von der Behörde bewilligt und mit Ablauf der Einsprachefrist rechtskräftig werden (Bundesgerichtsurteile 1C\_344/2017 vom 17. April 2018 E. 3.1; 1P.791/2006 vom 13. November 2007 E. 3.3). Wenn in casu demgegenüber die Pläne ungenügend deutlich waren, stets neu geordnet oder aussortiert werden mussten und daher die öffentliche Auflage vom 4. Juni 2021 die objektiv notwendigen Angaben nicht vollständig enthielt, wären durch die Nichtaufhebung des Bewilligungsentscheides vom 20. Februar 2023 gewichtige private und öffentliche Interessen bzw. das rechtliche Gehör tangiert worden. Der Gemeinde stünden, sofern ein Bauabschlag erteilt wird, Mittel zur Verfügung, von der Bauherrschaft die Entfernung von Bau ruinen zu verlangen (Art. 58 BauG i.V.m. Art. 44 BauV). Der in der Beschwerdefrist enthaltene Hinweis auf das «öffentliche Interesse an der Verhinderung von Bauruinen» ist mithin unbegründet. Wie es sich schliesslich mit der Zweitwohnungsregelung und deren Interessenabwägung bzw. dem anwendbaren Recht verhält, wird im Rahmen des neuen Bewilligungsentscheides und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens zu prüfen sein.

**5.2.3** Im Rahmen des hier massgebenden Anfechtungsgegenstandes lässt sich mithin schlussfolgernd festhalten, dass ein Widerruf zu Recht vorgenommen worden war. Dies hat zur Folge, dass die Baubewilligung vom 20. Februar 2023 aufgehoben wird und die zuständige Behörde neu zu verfügen hat, wie dies mit Entscheid vom 16. März 2023 auch fixiert wurde. Die Gemeinde wird daher einen neuen Baubewilligungsentscheid zu erlassen haben, der in Einhaltung der Verfahrensrechte und in Achtung der Begründungspflicht zu erfolgen hat. Die Erstinstanz wird namentlich auf eine nachvollziehbare Aktenführungspflicht hingewiesen. Darin ist keine Verletzung der Gemeindeautonomie zu erkennen, wie dies die Beschwerdeführerinnen einzuwenden versuchen.

**6.** Nach dem Gesagten ist der von der Vorinstanz vollzogene Widerruf gültig und rechtswirksam. Damit erweist sich die Beschwerde in sämtlichen Punkten als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist. Sie ist folglich abzuweisen. Dabei kann offenbleiben, ob den Beschwerdeführerinnen überhaupt ein «Feststellungs»-interesse hinsichtlich der Gültigkeit der Bewilligung zustände, wie dies im Primärbegehren beantragt wurde, zumal der Feststellungsentscheid subsidiärer Natur ist, d.h. er kann nur ergehen, wenn das schutzwürdige Interesse nicht ebenso gut mit einem Leistungs- oder Gestaltungsentscheid gewahrt werden kann (BGE 126 II 300 E. 2c). In Bezug auf das Subsidiärbegehren erfolgt die Anweisung an die Vorinstanz zum Erlass eines neuen Bauentscheides

aus anderen Gründen, als von den Beschwerdeführerinnen gefordert, weshalb die Beschwerdeführerinnen auch damit nicht durchdringen, selbst wenn sich deren Subsidiäranspruch – prima vista – dem Urteilspruch angleicht.

## 7.

**7.1** Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von der Grundregel abzuweichen, weshalb den Beschwerdeführerinnen die Gerichtsgebühr aufzuerlegen ist. Gemäss Art. 3 GTar setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.00 und Fr. 5'000.00 (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1'500.00 festgesetzt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.

Der im Rahmen des Instruktionsverfahrens am 8. Mai 2023 beim Staatsrat geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 ist den Beschwerdeführerinnen zurückzuerstatten.

**7.2** Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Parteientschädigungen geschuldet, weshalb sich die Einreichung einer Aufstellung der entstandenen Kosten erübrigt.

### **Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 1'500.00 werden in solidarischer Haftbarkeit der X \_\_\_\_\_ AG und der Y \_\_\_\_\_ AG auferlegt und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.
4. Das Urteil wird der X \_\_\_\_\_ AG und der Y \_\_\_\_\_ AG und der Einwohnergemeinde Z \_\_\_\_\_ sowie dem Staatsrat schriftlich mitgeteilt.

5. Der im Rahmen des Instruktionsverfahrens am 8. Mai 2023 beim Staatsrat geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 ist den Beschwerdeführerinnen vom Staatsrat zurückzuerstatten.

Sitten, 3. Juni 2024