



OBERGERICHT

Verwaltungsrechtliche Abteilung

OG V 24 33

Besetzung

Verfahrensbeteiligte

Gegenstand

Entscheid vom 16. Januar 2026

Präsidentin Agnes H. Planzer Stüssi
Oberrichter Tony Z'graggen, Oberrichterin Renata Graf
Gerichtsschreiber Matthias Jenal

A. ___ GmbH

Beschwerdeführerin

gegen

Regierungsrat des Kantons Uri, Rathaus, 6460 Altdorf

Vorinstanz

Einwohnergemeinde Flüelen, Dorfstrasse 1, 6454 Flüelen

Begehungstermin

(RRB-Nr. 2024-743 vom 26.11.2024)

Prozessgeschichte:

A.

Die A.____ GmbH, Altdorf, (fortan: Beschwerdeführerin) ist Eigentümerin der Liegenschaft Nr. XY in Flüelen. Der Beschwerdeführerin wurde im Jahr 2015 von der Baukommission (BK) Flüelen die Bewilligung erteilt, auf ihrer Liegenschaft Gewerberäume in Wohnungen umzubauen. Bei späteren Kontrollen wurden verschiedene bauliche Abweichungen zum bewilligten Umbauprojekt festgestellt. Diese betrafen einerseits verschiedene Beanstandungen bezüglich der brandschutzkonformen Ausgestaltung und andererseits die Installation einer nicht bewilligten Aussenbeleuchtung. Bezüglich der brandschutzkonformen Ausgestaltung verlangte die BK verschiedene Anpassungen, hinsichtlich der Aussenbeleuchtung ein nachträgliches Baugesuch. Im Zuge des weiteren Verfahrens stellte die BK zudem fest, dass die Beschwerdeführerin (in Abweichung zur ursprünglich erteilten Baubewilligung) eine zusätzliche Kleinwohnung (Studio) errichtet hatte. In der Folge entstanden insbesondere zur Einhaltung bzw. Nichteinhaltung der Brandschutzvorgaben Meinungsverschiedenheiten zwischen der Beschwerdeführerin und der BK. Am 27. Januar 2021 entschied die BK in je einem separaten Beschluss über die drei Streitpunkte (Brandschutzvorgaben, Aussenbeleuchtung, Studio). Eine gegen diese Beschlüsse gerichtete gemeindeinterne Verwaltungsbeschwerde an den Gemeinderat blieb erfolglos (Entscheide des Gemeinderats vom 13.01.2022). Auf ein im Rahmen des gemeindeinternen Beschwerdeverfahrens eingereichtes Ausstandsgesuch gegen ein Mitglied der BK trat der Gemeinderat nicht ein.

B.

Gegen die Entscheide des Gemeinderates erhob die Beschwerdeführerin Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat des Kantons Uri (fortan: Vorinstanz). Dieser befand mit Beschluss Nr. 2023-49 vom 31. Januar 2023, dass die von der BK getroffenen Entscheide vom 27. Januar 2021 unter Mitwirkung eines ausstandspflichtigen Mitglieds zustande kamen. Die Vorinstanz hiess die Verwaltungsbeschwerde im Sinne der Erwägungen teilweise gut, soweit sie darauf eintrat, und hob die Verfügungen der BK vom 27. Januar 2021 auf. In den Erwägungen führte die Vorinstanz aus, die BK habe – sollte sie anstelle der aufgehobenen Verfügungen dereinst neue Verfügungen in der betreffenden Angelegenheit erlassen – den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären und insbesondere die seither veränderten Verhältnisse zu beachten, wobei die Beschwerdeführerin verpflichtet sei, bei der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken.

C.

Nachdem sie dazu am 12. Juni 2024 Beschluss gefasst hatte, teilte die BK der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 28. August 2024 mit, dass betreffend Brandschutz, zur zusätzlichen Wohneinheit (Studio) und Aussenbeleuchtung eine Bestandesaufnahme/Begehung vor Ort durchgeführt werden müsse.

Die BK legte den Termin für die Begehung auf den 18. September 2024 fest und wies auf die Mitwirkungspflicht zur Feststellung des Sachverhalts hin. Gegen diese Mitteilung erhob die Beschwerdeführerin beim Gemeinderat Flüelen Beschwerde. Sie machte darin u.a. geltend, die BK sei eineinhalb Jahre seit der Aufhebung ihrer Verfügungen durch die Vorinstanz vollkommen untätig geblieben. Die Frist zur Terminbestätigung der Begehung sei zudem zu kurz gewesen bzw. die Terminansetzung zu kurzfristig erfolgt. Mit Beschluss vom 23. September 2024 trat der Gemeinderat auf die Beschwerde gegen die Anordnung des Begehungstermins nicht ein. Die Rüge der Untätigkeit über eineinhalb Jahre und der zu kurzfristigen Terminansetzung nahm der Gemeinderat als Aufsichtsbeschwerde entgegen und leistete dieser teilweise Folge. Er hielt die BK dazu an, die drei offenen Verfahren ohne weitere Verzögerung wiederaufzunehmen und innert nützlicher Frist zu behandeln. Zudem werde die BK angehalten, den Ortstermin zur Bestandesaufnahme neu anzusetzen, mit einer angemessenen Frist von zwei Wochen.

D.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 23. September 2024 erhob die Beschwerdeführerin am 15. Oktober 2024 mit einer als «Aufsichtsbeschwerde» betitelten Eingabe Beschwerde an die Vorinstanz. Diese nahm die Beschwerde einerseits als Aufsichtsbeschwerde gegen den Gemeinderat Flüelen und andererseits als Verwaltungsbeschwerde gegen die Anordnung einer Bestandesaufnahme/Begehung vor Ort entgegen. Mit Beschluss Nr. 2024-743 vom 26. November 2024 leistete die Vorinstanz der Aufsichtsbeschwerde keine Folge und wies die Verwaltungsbeschwerde ab.

E.

Mit Eingabe vom 20. Dezember 2024 erhob die Beschwerdeführerin gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 26. November 2024 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Uri (Verwaltungsrechtliche Abteilung). Ihren Antrag formulierte die Beschwerdeführerin wie folgt: «Punkt 5 und 6 des Beschlusses des Gemeinderats vom 23. September 2024 sind aufzuheben». In der Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, für rechtskräftig genehmigte Bauvorhaben sei eine erneute Begutachtung mit dem Ziel, die Baugenehmigung in Frage zu stellen, rechtsmissbräuchlich. Es sei unbestritten, dass eine Baubehörde jederzeit Liegenschaften besichtigen könne. Jedoch dürfe die Gemeinde im vorliegenden Fall zu den drei angeführten Punkten nicht mehr eine Besichtigung durchführen. Auch der Gemeinderat selbst bestätige, dass es nicht um die Feststellung von neuem Sachverhalt gehe, sondern nur um das deutlich verspätete wieder an die Hand nehmen. Gestützt auf den Vertrauensschutz dürfe davon ausgegangen werden, dass nach einjährigem Zuwarten keine erneute Anhandnahme mehr geplant werde. Gegenwärtig sei man weiter von einer Klärung entfernt als zum Zeitpunkt der Beschlüsse der BK vom 27. Januar 2021. Von einer wirksamen Tätigkeit der Verwaltung könne keine Rede sein.

F.

Das Obergericht des Kantons Uri (Verwaltungsrechtliche Abteilung) nahm die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 20. Dezember 2024 mit verfahrensleitender Verfügung vom 23. Dezember 2024 als Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 26. November 2024 in das Geschäftsprotokoll auf und lud die Vorinstanz und die Gemeinde mit verfahrensleitender Verfügung vom 9. Januar 2025 zur Stellungnahme und die Vorinstanz zusätzlich zur Aktenedition ein.

G.

Die Vorinstanz edierte mit Eingabe vom 20. Januar 2025 die Akten und verwies auf die Begründung im angefochtenen Beschluss. Die Gemeinde nahm in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. Januar 2025 Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Am 30. Januar 2025 stellte das Gericht die erfolgten Eingaben den Beteiligten zu, erklärte den Schriftenwechsel für geschlossen und teilte mit, dass die Akten geprüft und über den weiteren Verfahrensgang/in der Sache entschieden werde.

Erwägungen:

1.

1.1 Gemäss Art. 54 Abs. 2 lit. a Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV, RB 2.2345) ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht zulässig gegen Verfügungen des Regierungsrates, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausschliesst oder anders regelt.

1.1.1 Die Vorinstanz war in ihrem Verfahren mit der Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15. Oktober 2024 befasst. Sie erachtete einen Teil der Eingabe als Aufsichtsbeschwerde gegen den Gemeinderat der hier streitbetroffenen Gemeinde und einen weiteren Teil als Verwaltungsbeschwerde gegen die Anordnung einer Bestandesaufnahme/Begehung vor Ort (vgl. Bst. D. hievor). Der Aufsichtsbeschwerde gab die Vorinstanz keine Folge, weil keine Tatsachen benannt worden oder ersichtlich seien, die es aus öffentlichem Interesse gebieten würden, dass gegen den Gemeinderat einzuschreiten sei. Bezüglich des Nichteintretensentscheides des Gemeinderates hinsichtlich des Streitpunkts der Bestandesaufnahme/Begehung vor Ort hielt die Vorinstanz fest, dass dagegen grundsätzlich die Verwaltungsbeschwerde an sie offenstehe. Die Aufsichtsbeschwerde (verstanden als blosser Anzeiger bzw. formloser Rechtsbehelf) in derselben Sache sei infolge des Subsidiaritätsprinzips unzulässig. Aufgrund dieser Erwägungen erledigte die Vorinstanz die Aufsichtsbeschwerde dahingehend, dass sie ihr keine Folge gab.

1.1.2 Gegen die Erledigung von Aufsichtsbeschwerden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausdrücklich unzulässig (Art. 55 Abs. 1 lit. f VRPV). Soweit sich die vorliegende Beschwerdeeingabe an das

Gericht (auch) gegen die vorinstanzliche Erledigung der Aufsichtsbeschwerde richten sollte, wäre darauf nicht einzutreten.

1.2 Im dem vorliegenden Beschwerdeverfahren zugrundeliegenden Verfahren vor der Baukommission geht es um eine baurechtliche Angelegenheit. Gemäss Art. 122 Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 40.1111) sind Entscheidungen, Verfügungen und Pläne, die auf diesem Gesetz oder auf die darauf gestützten Rechtserlasse gründen, nach den Bestimmungen der VRPV anfechtbar. Entsprechend ist das Obergericht für den von der Vorinstanz als Verwaltungsbeschwerde beurteilten Teil der Angelegenheit örtlich, sachlich und funktionell zuständig (vgl. oben E. 1.1). Die Beschwerdefrist (Art. 59 Abs. 1 VRPV) wurde eingehalten und der Gerichtskostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet.

1.3 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 64 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a VRPV).

1.3.1 Die Beschwerdeführerin handelt als juristische Person durch ihren gemäss Handelsregisterauszug einzelzeichnungsberechtigten Gesellschafter und Geschäftsführer. Sie ist vor der Vorinstanz mit ihren Anträgen unterlegen und ist als Adressatin dieses Entscheids durch diesen besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Die Beschwerdeberechtigung ist daher im Grundsatz ausgewiesen.

1.3.2 Näher zu konkretisieren ist jedoch, was vorliegend überhaupt Gegenstand der Überprüfung durch das Gericht bilden kann. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis vom Streitgegenstand gesprochen. Der Streitgegenstand bezeichnet denjenigen Teil des angefochtenen Entscheids, den die beschwerdeführende Partei von der Rechtsmittelinstanz überprüfen lassen will (Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Aufl., Bern 2021, S. 163; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 579 ff.). Streitgegenstand kann grundsätzlich nur sein, was bereits Gegenstand im erstinstanzlichen Verfahren war oder allenfalls hätte sein sollen (BGE 136 II 457 E. 4.2). Ist die erste Rechtsmittelinstanz – wie vorliegend der Gemeinderat (vgl. Bst. C. hievor) – auf ein Begehren nicht eingetreten und schützt die daraufhin angerufene zweite Rechtsmittelinstanz diesen Entscheid, begrenzt sich (auch) im weiteren Rechtsmittelverfahren der mögliche Streitgegenstand grundsätzlich auf die rein formell rechtliche Frage des Eintretens. Hat die Vorinstanz in einer Eventualbegründung jedoch erwogen, dass das bei ihr erhobene Rechtsmittel in materieller Hinsicht abzuweisen wäre, selbst wenn auf das Rechtsmittel einzutreten wäre, so kann sich der Streitgegenstand auch auf die materielle Seite der Angelegenheit beziehen. In einer solchen Konstellation ist in der Regel auch die materielle Rechtslage zu beurteilen und aus prozessökonomischen Gründen davon abzusehen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, wenn zwar zu Unrecht auf die Beschwerde

nicht eingetreten wurde, die Eventualbegründung in der Sache aber zutreffend ist (vgl. analog BGE 139 II 233 E. 3.2; Art. 111 Abs. 1 Bundesgerichtsgesetz [BGG, SR 173.110]).

1.3.3 In solchen Fällen muss sich die Beschwerdebegründung (Art. 64 i.V.m. Art. 49 Abs. 1 VRPV) sowohl mit dem Nichteintreten als auch mit der materiellrechtlichen Seite auseinandersetzen. Dabei sind an die Begründung, insbesondere bei Laien, keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Es darf aber erwartet werden, dass die Beschwerdebegründung an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzt und sich wenigstens in minimaler Weise mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt (vgl. BGE 140 III 115 E. 2; für die kantonale Rechtsprechung: Entscheid Verwaltungsgericht des Kantons Bern vom 12.08.2016, 100.2016.83U, E. 1.4). Mangelt es an einer hinreichenden Begründung, braucht sich das angerufene Gericht mit der betreffenden Rüge nicht weiter auseinanderzusetzen und hat es mit dem angefochtenen Entscheid sein Bewenden, sofern allfällige Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. Entscheid Obergericht des Kantons Uri vom 20.10.2017, OG V 16 35, publ. in Rechenschaftsbericht über die Rechtspflege des Kantons Uri in den Jahren 2016 und 2017, Nr. 16 S. 95 E. 4a).

1.4

1.4.1 Die Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Endentscheide, d.h. Entscheide, mit denen ein Verfahren in der Hauptsache aus prozessualen oder materiellen Gründen beendet wird (vgl. BGE 149 II 170 E. 1.2). Zwischenentscheide sind dagegen nur anfechtbar, wenn sie dem Betroffenen einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil zufügen (Art. 64 i.V.m. Art. 43 Abs. 2 VRPV). Bei der Beurteilung dessen, ob ein nicht wieder gutzumachender Nachteil vorliegt, orientiert sich die hiesige kantonale Praxis an der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur vergleichbaren Bestimmung in Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG (vgl. Entscheide Obergericht des Kantons Uri vom 02.05.2025, OG V 25 1, vom 21.07.2021, OG V 21 5, [letzterer bestätigt mit BGer 1C_469/2021 vom 13.06.2022], vom 27.05.2009, OG V 09 22, dieser publ. in Rechenschaftsbericht über die Rechtspflege des Kantons Uri in den Jahren 2008 und 2009, Nr. 18 S. 110 mit Hinweisen). Der nicht wieder gutzumachende Nachteil muss mithin rechtlicher Natur und somit auch mit einem für die Beschwerde führende Partei günstigen Endentscheid nicht oder nicht vollständig behebbar sein (vgl. BGE 134 III 188 E. 2.1).

1.4.2 In der vorliegenden Angelegenheit ist die zuerst angerufene Rechtsmittelinstanz – der Gemeinderat – auf die von der Beschwerdeführerin erhobene Verwaltungsbeschwerde nicht eingetreten, weil es sich bei der Anordnung eines Begehungstermins zur Ermittlung und Dokumentierung des aktuellen Standes der streitbetroffenen Liegenschaft um einen Zwischenentscheid handle und ein nicht wieder gutzumachender Nachteil rechtlicher Natur weder dargetan noch ersichtlich sei. Die daraufhin angerufene zweite Rechtsmittelinstanz – der in Relation zum vorliegenden Gerichtsverfahren als Vorinstanz agierende Regierungsrat – hat die dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde abgewiesen und das

Nichteintreten des Gemeinderates bestätigt. In einer Eventualbegründung hat die Vorinstanz unter Hinweis auf die einschlägigen Bestimmungen des PBG zusätzlich erwogen, dass das Kontrollrecht der Gemeinde zur Überprüfung baulicher Massnahmen auf Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den Vorschriften zu keinem Zeitpunkt verwirke.

1.4.3 Das dem gerichtlichen Verfahren zugrundeliegende Verfahren bei der Baukommission betrifft ein solches der Baupolizei (vgl. Art. 115 ff. PBG). Am Ende des Verfahrens sollte Klarheit darüber bestehen, ob die getroffenen baulichen Massnahmen mit der erteilten Baubewilligung und den Vorschriften übereinstimmen (vgl. Art. 115 Abs. 1 PBG). Dazu sind die notwendigen Sachverhaltserhebungen von Amtes wegen zu treffen (Art. 116 und 117 PBG, vgl. auch Art. 14 Abs. 1 VRPV). Der Entscheid bzw. die Anordnung, in einem hängigen baupolizeilichen Verfahren eine Sachverhaltsabklärung durchzuführen, schliesst das Verfahren nicht ab. Die Beschwerdeführerin stellt in ihrer Beschwerdeeingabe an das Gericht insofern zurecht nicht infrage, dass es sich bei der Anordnung eines Begehungstermins zur Ermittlung und Dokumentierung des aktuellen Standes der baupolizeilich umstrittenen Liegenschaft um einen Zwischenentscheid handelt.

1.4.4 Zur – von den Vorinstanzen verneinten – Frage, ob der streitbetroffene Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil rechtlicher Natur bewirkt, äussert sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeeingabe an das Gericht nicht ausdrücklich. Sie macht wie schon bei der Vorinstanz geltend, die Baukommission sei zu lange untätig geblieben, weshalb bei objektiver Betrachtung habe davon ausgegangen werden dürfen, dass keine erneute Anhandnahme mehr geplant werde. Zudem nehme die Gemeinde viele Handlungen vor, die die Absicht erkennen liessen, nicht erneut auf die drei Streitpunkte zurückkommen zu wollen. Die Anordnung eines Begehungstermins zur Abklärung der drei Streitpunkte sei rechtsmissbräuchlich und willkürlich. Ob die Beschwerdebeurteilung damit in minimaler Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen ausreichend aufzeigt, dass und inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen rechtsfehlerhaft sind (vgl. E. 1.3.3 hievor), erscheint angesichts dessen, dass der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin gemäss öffentlich zugänglichem Firmenverzeichnis der Gemeinde Altdorf (vgl. <https://www.altdorf.ch/firmenverzeichnis/23046> zuletzt besucht: 12.12.2025, aktenkundig gemacht unter OG-act. 5.2) offenbar über einen juristischen Hochschulabschluss verfügt und somit nicht ein kompletter Laie sein dürfte, fraglich, kann aus den nachfolgenden Gründen aber offengelassen werden.

1.4.5 Dass die Verfahrensdauer zwischen der Aufhebung der ursprünglichen Verfügungen der Baukommission (vgl. Bst. B. hievor) und der Anordnung eines Begehungstermins zur Abklärung des Sachverhalts zu lang war, wurde vom Gemeinderat verbindlich anerkannt. Aus diesem Grund hielt der Gemeinderat die Baukommission dazu an, die drei offenen Verfahren ohne weitere Verzögerung wieder aufzunehmen und innert nützlicher Frist zu behandeln sowie den Ortstermin zur Bestandesaufnahme

mit einer angemessenen Frist neu anzusetzen (vgl. Bst. C. hievor). Der Ortstermin wurde nach dem Entscheid des Gemeinderates bisher – soweit ersichtlich – nicht neu angesetzt. Indessen ist dies damit zu erklären, dass die Beschwerdeführerin gegen den gemeinderätlichen Entscheid Rechtsmittel eingelegt hat. Die seit dem Entscheid des Gemeinderates eingetretenen Verfahrensverzögerungen ergeben sich somit in erster Linie aus den von der Beschwerdeführerin erhobenen Rechtsmittel, womit ein wesentlicher Teil der seither entstandenen Verfahrensdauer selbstverschuldet ist. Die von der Beschwerdeführerin monierte Verfahrensdauer ist insofern zu relativieren. Entsprechend erlangt die Verfahrensdauer, auch wenn eine gewisse Verzögerung im Verfahren nicht von der Hand zu weisen ist, bei Weitem nicht das Ausmass, welches es ausnahmsweise gebieten würde, einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil rechtlicher Natur unter dem Aspekt der Gewährleistung eines fairen Verfahrens anzunehmen (vgl. BGE 136 II 165 E. 1.2.2). Auch ist nicht ersichtlich, dass und inwiefern die angeordnete Sachverhaltsabklärung geeignet wäre, die Beschwerdeführerin in fundamentalen (Grund-)Rechten zu tangieren, wie das beispielsweise bei der Anordnung einer psychiatrischen Begutachtung der Fall sein kann (vgl. BGer 1P.662/2004 vom 03.02.2005 E. 1.1). Die Rüge schliesslich, die Gemeinde habe eine Vertrauensgrundlage geschaffen, weshalb sie bzw. die kommunale Baubewilligungsbehörde gar nicht mehr eine Sachverhaltsabklärung durchführen dürften, sowie die Rüge, es gehe nicht um die Feststellung von neuem Sachverhalt (was so interpretiert werden kann, dass es in sachverhaltsmässiger Hinsicht gar nichts [mehr] abzuklären gebe), betreffen die Zulässigkeit der Abklärungsmassnahme als solche und damit die materielle Seite der Angelegenheit. Dass und inwiefern durch die Abklärungsmassnahme ein nicht wiedergutzumachender Nachteil rechtlicher Natur bewirkt werden könnte, ergibt sich daraus nicht. Ohnehin würde die blosser Verlängerung oder Verteuerung des Verfahrens grundsätzlich nicht genügen, um den erforderlichen Nachteil annehmen zu können (vgl. BGE 134 III 188 E. 2.2). Mit ihren Ausführungen vermag die Beschwerdeführerin somit insgesamt nicht darzutun, dass die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen wäre, dass der streitbetreffende Zwischenentscheid keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil rechtlicher Natur bewirkt. Somit hat die Vorinstanz den bei ihr angefochtenen Nichteintretensentscheid des Gemeinderates zu Recht bestätigt.

1.5 Ungeachtet der vorstehenden Erwägungen kann der Verwaltungsgerichtsbeschwerde aber ohnehin kein Erfolg beschieden sein. Die Vorinstanz hat in einer Eventualbegründung dargelegt, dass und weshalb die Baubewilligungsbehörde befugt ist, die angeordnete Sachverhaltsabklärung durchzuführen. Auf diese Erwägungen kann vorab verwiesen werden (angefochtener Entscheid, E. 6). Im Weiteren ist die Ansicht der Beschwerdeführerin unbegründet. Blosser Untätigkeit einer Behörde vermag nur ausnahmsweise eine Vertrauensgrundlage zu schaffen (vgl. BGer 2C_499/2014 vom 02.02.2015 E. 3.4.5). Angesichts des Verfahrensablaufs kann die Beschwerdeführerin nicht ernsthaft für sich in Anspruch nehmen, darauf vertraut haben zu dürfen, dass die Baubewilligungsbehörde die drei Streitpunkte nach der Aufhebung ihrer ursprünglichen Verfügungen gleichsam akzeptiert habe. Dass mit

weiteren Verfahrensschritten zu rechnen war, ergab sich ohne Weiteres aus dem Umstand, dass die Verfügungen nicht der Sache nach, sondern wegen Ausstandsgründen aufgehoben wurden, und dass der Regierungsrat weitere Verfügungen in der betreffenden Sache vorbehalten und der Baubewilligungsbehörde für den Fall neuer Verfügungen sogar Vorgaben gemacht hat (vgl. Bst. B. hievor). Die Verfahrensdauer seit der Aufhebung der Verfügungen durch den Regierungsrat wurde in der Folge zwar vom Gemeinderat gerügt. Die Verletzung des Beschleunigungsgebots ist jedoch nicht mit der Schaffung einer Vertrauensgrundlage gleichzustellen. Die Verfahrensdauer war im konkreten Fall jedenfalls nicht derart lang, dass unter objektiven Gesichtspunkten von einem Akzept durch Unterlassen ausgegangen werden konnte und durfte, zumal blosser Untätigkeit der Behörden grundsätzlich keinen Vertrauensstatbestand zu schaffen vermag (BGE 132 II 21 E. 8.1). Eine wie von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Vertrauensgrundlage ergab sich somit nicht. Somit ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde in diesem Punkt unbegründet, weshalb sie in diesem Punkt abzuweisen wäre, soweit auf sie überhaupt einzutreten wäre.

1.6 Im Weiteren vermag nicht zu überzeugen, dass eine Sachverhaltsabklärung in der hier vorliegenden Streitsache nicht mehr notwendig wäre bzw. die Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung dessen, ob die Sachverhaltsabklärung für die Beurteilung wesentlich ist (vgl. Art. 14 Abs. 1 VRPV), ihr Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hätte. Angesichts der längeren Verfahrensdauer in dieser offenbar inzwischen hochstrittigen Sache ist es nachvollziehbar, dass der Sachverhalt auf den aktuellen Stand gebracht werden soll. Im Übrigen hat die Vorinstanz die Baukommission für den Fall erneuter Verfügungen in der Sache zu weiterer Sachverhaltsabklärung verpflichtet. Somit entspricht die weitere Sachverhaltsabklärung, welche die Baukommission angeordnet hat, den Vorgaben der ihr übergeordneten Rechtsmittel- und Aufsichtsbehörde (vgl. Art. 121 PBG). Der Baukommission kann entsprechend nicht zum Vorwurf gereichen, dass sie in der vorliegenden baupolizeilichen Streitsache die betreffende Sachverhaltsabklärungsmassnahme angeordnet hat. Zu guter Letzt zeigt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeeingabe an das Gericht auch selbst auf, dass weitere Sachverhaltsabklärungen notwendig sind. Ihr zufolge sei «erst dieses Jahr» (mithin im Jahr 2024) das streitbetroffene Studio mit Küche und Waschmaschine ausgestattet worden. Ebenso seien «dieses Jahr» Wände im Bereich des Eingangs verputzt und gestrichen und Brandschutztüren lackiert worden. Die Aussenbeleuchtung sei um ein Funkmodul erweitert worden, womit sie entsprechend der sich über das Jahr ändernden Zeit des Sonnenauf- und Untergangs automatisch gesteuert werde. Wie diese Ausführungen zeigen, wurden hinsichtlich der drei offenen Streitpunkte offenbar bauliche Massnahmen getroffen, die für die Beurteilung der Sache relevant sein können, gleichzeitig der Baukommission aber noch zu wenig bekannt sind, weil sie erst in jüngerer Vergangenheit (2024) realisiert worden sind. Inwiefern es unzulässig sein soll, den veränderten Sachverhalt abzuklären, erschliesst sich nicht. Auch unter diesem Gesichtswinkel ist die

Verwaltungsgerichtsbeschwerde somit unbegründet und wäre abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten wäre.

1.7 Nach dem Ausgeführten sind die Vorinstanzen zurecht von einem nicht anfechtbaren Zwischenentscheid und somit fehlenden Prozessvoraussetzungen ausgegangen, weshalb es nicht zu beanstanden ist, dass das Rechtsmittel der Beschwerdeführerin mit einem Prozessentscheid (Nichteintreten) quittiert wurde. Überdies wäre das Rechtsmittel materiell unbegründet gewesen, weshalb es abzuweisen gewesen wäre, selbst wenn die Prozessvoraussetzungen erfüllt gewesen wären. Der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen und die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

1.8 Abschliessend drängt sich der Hinweis auf, dass die Sache angesichts dessen, dass offenbar schon Mieter in der betreffenden Liegenschaft wohnen, an Dringlichkeit gewonnen hat. Es sollte auch im Interesse der Beschwerdeführerin sein, die notwendigen Sachverhaltsabklärungen, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes, zuzulassen. Die Beschwerdeführerin wird nicht nur daran erinnert, dass sie bei der Sachverhaltsabklärung eine gesetzliche Mitwirkungspflicht trifft (vgl. Art. 117 PBG), sondern auch daran, dass die Behörden (selbst nach erfolgter Baukontrolle) keine Verantwortlichkeit für die Sicherheit der Baute oder Anlage übernehmen (Art. 115 Abs. 3 PBG) und die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des streitbetroffenen Gebäudes der Werkeigentümerhaftung unterliegt (vgl. Art. 58 Abs. 1 Obligationenrecht [OR, SR 220]).

2.

Die unterliegende Beschwerdeführerin wird kostenpflichtig (Art. 34 Abs. 1 lit. b VRPV). Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beträgt die Gerichtsgebühr (inklusive Schreibgebühren) CHF 500.00 bis CHF 10'000.00 (Art. 27 Abs. 2 lit. a Verordnung über die Gebühren und Entschädigungen vor Gerichtsbehörden [Gerichtsgebührenverordnung, GGebV, RB 2.3231] i.V.m. Art. 20 Abs. 1 und Art. 25 Abs. 1 Reglement über die Gebühren und Entschädigungen vor Gerichtsbehörden [Gerichtsgebührenreglement, GGebR, RB 2.3232]). Praxisgemäss beträgt die Gerichtsgebühr für eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde in einer Angelegenheit mittlerer Komplexität in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht – wie vorliegend – CHF 3'000.00. Darin enthalten ist eine Barauslagenpauschale von CHF 30.00 (Art. 25 Abs. 2 GGebR). Ein Anspruch auf Parteientschädigung besteht nicht (Art. 37 Abs. 2 VRPV e contrario).

Das Obergericht erkennt:

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3'000.00 werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Eröffnung:
 - Beschwerdeführerin
 - Vorinstanz
 - Einwohnergemeinde Flüelen

Altdorf, 16. Januar 2026

OBERGERICHT DES KANTONS URI

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann unter der Voraussetzung, dass er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Beschwerde ist innert **30 Tagen** nach der Eröffnung der vollständigen Ausfertigung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, in der in Art. 42 Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz [BGG, SR 173.110]) vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen. Die Beschwerdelegitimation und die zulässigen Beschwerdegründe richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des BGG.

Versand: