Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 642/2015

Urteil vom 8. November 2016

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Uebersax.

Verfahrensbeteiligte
A._____,
Beschwerdeführerin,

gegen

Stockwerkeigentümergemeinschaft B._____weg "...", c/o C._____ Immobilien Treuhand AG,
Beschwerdegegnerin,

Einwohnergemeinderat Lungern,
Brünigstrasse 66, 6078 Lungern,
Regierungsrat des Kantons Obwalden,
Rathaus, Postfach 1562, 6061 Sarnen.

Gegenstand
nachträgliche Baubewilligung; Rechtsverweigerung,

Beschwerde gegen den Entscheid vom 3. November 2015 des Verwaltungsgerichts des Kantons Obwalden.

Sachverhalt:

A.

A.a. Mit Schreiben vom 19. August 2013 teilte A._____ dem Einwohnergemeinderat Lungern mit, am Mehrfamilienhaus "...", Parzelle Nr. "..." im Grundbuch Lungern, am B._____weg "...", seien ohne Bewilligung und ohne ihre Einwilligung als Stockwerkeigentümerin bauliche Massnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen worden. Zudem habe sie in ihrer Wohnung Risse entdeckt, die sie auf diese baulichen Vorgänge zurückführe. Sie beantragte einen Augenschein, den Rückbau der vorgenommenen Massnahmen sowie die Einreichung einer Strafanzeige gegen die fehlbaren Stockwerkeigentümer durch die Gemeindebehörden.
Bei einer Aussprache von Gemeindevertretern mit den Stockwerkeigentümern am 22. November 2013, an der A._____ nicht teilnahm, wurde entschieden, dass zwei Parteien nachträglich ein Baugesuch für den Einbau eines Kamins bzw. einer Lüftung einreichen würden. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2013 stellte die Vorsteherin des Baudepartements A._____ die entsprechende Aktennotiz zu, teilte ihr mit, der Gemeinderat sei nicht befugt, die verlangten Verfügungen zu treffen, und verwies sie im Übrigen auf den Zivilweg.
Mit Beschluss vom 17. Februar 2014 nahm der Einwohnergemeinderat Lungern ein weiteres Schreiben von A._____ vom 12. Dezember 2013 als Aufsichtsbeschwerde gegen die kommunale Baukommission entgegen, trat darauf aber nicht ein.

A.b. Am 21. Februar 2014 stellte die Stockwerkeigentümergemeinschaft B._____weg "...", vertreten durch ihre Verwaltung, die von C._____ Immobilien Treuhand AG, ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung für den Einbau der Lüftung sowie die Erstellung eines Kamins. Dagegen

erhob A._____ am 24. März 2014 Einsprache. Mit je separaten Beschlüssen vom 12. Mai 2015 erteilte der Einwohnergemeinderat Lungern einerseits die nachträgliche Baubewilligung und wies andererseits die Einsprache von A._____ ab.

A.c. Mit Entscheid vom 11. November 2014 wies der Regierungsrat des Kantons Obwalden eine dagegen von A._____ erhobene Beschwerde ab.

B.
A._____ führte dagegen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden. Nebst diversen prozessualen Rügen machte sie im Wesentlichen geltend, nie ihre Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt zu haben, weshalb die Baubewilligung zu verweigern sei. Am 3. November 2015 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab und bestätigte den bei ihm angefochtenen Beschluss des Regierungsrates.

C.

C.a. Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 9. Dezember 2015 an das Bundesgericht beantragt A._____, (damals noch) vertreten durch Advokat René Brigger, den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 3. November 2015, den Beschluss des Regierungsrates des Kantons Obwalden vom 11. November 2014 sowie den Einspracheentscheid des Einwohnergemeinderats Lungern vom 12. Mai 2014 aufzuheben.
Zur Begründung wird im Wesentlichen die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts, ein Verstoss gegen Art. 22 RPG, die Verletzung des Willkürverbots nach Art. 9 BV und eine Rechtsverweigerung bzw. die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 BV sowie ein Verstoss gegen die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV geltend gemacht.

C.b. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft B._____weg "...", vertreten durch ihre Verwaltung, stellt Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Auf entsprechende Aufforderung des Bundesgerichts hin reichte die Verwaltung eine Vollmacht der Stockwerkeigentümer nach.
Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement für den Regierungsrat sowie das Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Der Einwohnergemeinderat Lungern hält ohne weitere Ausführungen an seinen früher geäusserten Standpunkten fest.

C.c. A._____ sowie die Stockwerkeigentümergemeinschaft B._____weg "..." äusserten sich nochmals zur Sache. Der Einwohnergemeinderat Lungern sowie der Regierungsrat des Kantons Obwalden verzichteten auf weitere Stellungnahmen. Das Verwaltungsgericht liess sich innert Frist nicht mehr vernehmen.

C.d. Mit Schreiben vom 4. Juli 2016 teilte Advokat René Brigger dem Bundesgericht mit, dass sein Mandat mit A._____ in der vorliegenden Streitsache per sofort beendet sei.

Erwägungen:

1.

1.1. Gemäss Art. 82 lit. a BGG beurteilt das Bundesgericht Beschwerden in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Dieses Rechtsmittel steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung (BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251; 133 II 409 E. 1.1 S. 411).

1.2. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen beschwerdefähigen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid (vgl. Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Anfechtbar ist allerdings nur das Urteil des Verwaltungsgerichts (sog. Devolutiveffekt); dem Antrag der Beschwerdeführerin auf Aufhebung auch der unterinstanzlichen Entscheide kann daher von vornherein nicht stattgegeben werden. Immerhin gelten Entscheide unterer Instanzen als inhaltlich mitangefochten (vgl. BGE 134 II 142 E. 1.4 S. 144; 129 II 438 E. 1 S. 441).

1.3. Die Beschwerdeführerin war am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und ist als betroffene Stockwerkeigentümerin sowie direkte Adressatin des angefochtenen Entscheids gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert.

1.4. Die Vertretungsbefugnis der Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft für dieselbe als

private Beschwerdegegnerin ist durch die dem Bundesgericht nachgereichte Vollmacht belegt. Diese Vollmacht wurde durch alle Parteien des Stockwerkeigentums mit Ausnahme der Beschwerdeführerin unterzeichnet, deren Unterschrift allerdings auch nicht erforderlich ist (vgl. Art. 712m in Verbindung mit Art. 68 ZGB).

1.5. Nach Art. 105 Abs. 1 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde, es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, erhoben worden oder beruhe auf einem erheblichen Verstoss gegen Verfahrensrecht (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG).

1.6. Mit der Beschwerde an das Bundesgericht kann, von hier nicht interessierenden weiteren Möglichkeiten abgesehen, nur die Verletzung von Bundesrecht und von kantonalem Verfassungsrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und c BGG). Dies prüft das Bundesgericht frei. Hingegen überprüft es die Anwendung des übrigen kantonalen Rechts lediglich auf Willkür (gemäss Art. 9 BV) hin.

1.7. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die von den Beschwerdeführern geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung) gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

2.

2.1. Die Beschwerdeführerin rügt eine offensichtlich unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und damit verbunden eine Rechtsverweigerung bzw. eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 BV durch die Vorinstanz. Sie habe immer vier bauliche Massnahmen durch die anderen Stockwerkeigentümer der gemeinsamen Liegenschaft beanstandet. Behandelt und genehmigt worden seien von der Gemeinde jedoch lediglich deren zwei. Nur für den Lüftungs- und den Kamineinbau sei ein Verfahren um nachträgliche Baubewilligung durchgeführt worden. Zu den beiden anderen baulichen Vorkehren sei nie eine Nichteintretensverfügung bzw. eine Abweisung ihrer Einsprache ergangen mit der allfälligen Begründung, weshalb kein baubewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliege. Das habe sie vor allen Instanzen als Rechtsverweigerung moniert. Das Verwaltungsgericht habe die beiden unbehandelten Sachverhalte nicht erwähnt, weshalb dessen Feststellungen unvollständig seien, und sei auf die Frage der Rechtsverweigerung nicht eingegangen, weshalb die Vorinstanz selbst ebenfalls eine solche begangen habe.

2.2. Eine formelle Rechtsverweigerung liegt vor, wenn eine Behörde auf eine ihr frist- und formgerecht unterbreitete Sache nicht eintritt bzw. diese nicht behandelt, obschon sie darüber befinden müsste (BGE 135 I 6 E. 2.1 S. 9; 134 I 229 E. 2.3 S. 232; vgl. auch BGE 136 II 177 E. 2.1).

2.3. Die Vorinstanzen gingen offenbar davon aus, Verfahrensgegenstand bildeten einzig die beiden Bauvorhaben, für die ein Verfahren um nachträgliche Baubewilligung eingeleitet worden war. Am deutlichsten geht dies aus der Vernehmlassung des Regierungsrates an das Bundesgericht hervor. Darin wird die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass es ihr frei stehe, eine Feststellungsverfügung der Baubewilligungsbehörde zu verlangen und gegebenenfalls daran anschliessend den Rechtsmittelweg zu beschreiten, falls sie auch die beiden anderen baulichen Massnahmen als baubewilligungspflichtig erachte. Entscheidend ist mithin, ob das Verwaltungsgericht zu Recht davon ausgehen durfte, dass auch bei ihm lediglich die beiden Projekte, für die ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren lief, das Streitobjekt bildeten, oder ob es verpflichtet gewesen wäre, darüber hinaus zu prüfen, ob die unteren Instanzen sich gegenüber der Beschwerdeführerin auch zu den beiden weiteren Bauvorhaben hätten äussern bzw. im Rahmen des Einspracheverfahrens formell darüber hätten entscheiden müssen.

2.4. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf Art. 5 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit Art. 25a VwVG sowie auf Art. 2a der Verordnung vom 29. Januar 1998 über das Verwaltungs- und Verwaltungsbeschwerdeverfahren (Verwaltungsverfahrensverordnung) des Kantons Obwalden. Diese Bestimmungen regeln den Umgang mit Realakten und erscheinen hier nicht unmittelbar einschlägig, bildet doch nicht tatsächliches behördliches Handeln oder Unterlassen den Streitgegenstand, sondern die Notwendigkeit der nachträglichen Erteilung einer Baubewilligung. Ob gewisse Analogieschlüsse zulässig wären, weil auch eine Rechtsverweigerung auf behördlicher Untätigkeit beruht, kann

offenbleiben. Das Verwaltungsverfahrensrecht des Bundes ist hier jedenfalls schon deshalb nicht anwendbar, weil es sich um ein kantonales Verfahren und nicht um ein solches des Bundes handelt. Massgeblich ist mithin einzig das kantonale Verfahrensrecht. Auf eine entsprechende Bestimmung, welche die Rechtsverweigerung regelt, beruft sich die Beschwerdeführerin freilich nicht.

2.5. So oder so prüft das Bundesgericht die Auslegung und Anwendung von kantonalem Recht nur auf Willkür hin (vgl. vorne E. 1.5). Gemäss der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein Entscheid willkürlich gemäss Art. 9 BV, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 134 II 124 E. 4.1 S. 133; je mit Hinweisen).

2.6. Die Vorinstanz hielt in E. 2.1 des angefochtenen Entscheids fest, grundsätzlich halte sich im Verwaltungsbeschwerdeverfahren die Rechtsmittelinstanz an die Sachverhaltsfeststellungen ihrer Vorinstanz; die Beschwerdeführerin führe nicht konkret aus, inwiefern der Regierungsrat den Sachverhalt unrichtig festgestellt habe. Damit weist das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin eine entsprechende Substantiierungspflicht zu. Das Verwaltungsgericht führt dies zwar erst in seiner Vernehmlassung an das Bundesgericht mit ausdrücklichem Hinweis auf die entsprechende "Rügeobliegenheit" näher aus; die entsprechende Passage im angefochtenen Entscheid ist aber ohne weiteres in diesem Sinne verständlich. Zwar durfte das Verwaltungsgericht als erste gerichtliche Instanz im vorliegenden Zusammenhang seine Zuständigkeit nicht durch übertriebene prozessuale Anforderungen in unzulässiger Weise beschränken. Die Beschwerdeführerin legt aber nicht dar, dass bzw. inwiefern die vom Verwaltungsgericht verfolgte Rechtsprechung gemessen am anwendbaren kantonalen Verfahrensrecht unhaltbar und damit willkürlich wäre bzw. zu einer unzulässigen Kompetenzbeschränkung führen würde, die auf eine Rechtsverweigerung hinausliefe. Eine solche Folgerung ist für
das Bundesgericht auch nicht ohne weiteres ersichtlich. Es ist demnach im bundesgerichtlichen Verfahren von der entsprechenden prozessualen Rechtslage für den vorinstanzlichen Prozess auszugehen (vgl. vorne E. 1.6).

2.7. In ihrer Beschwerdeschrift an das Verwaltungsgericht verwendete die Beschwerdeführerin zwar wiederholt den Begriff der Rechtsverweigerung. Ihre Ausführungen waren aber nur schwer verständlich. Ein klarer Hinweis auf die zwei angeblich zu Unrecht nicht behandelten Bauvorhaben der anderen Stockwerkeigentümer findet sich in der Beschwerdeschrift nicht. Worin die behauptete Rechtsverweigerung hätte liegen sollen, wird wohl nunmehr aus der Beschwerdeschrift an das Bundesgericht erkennbar, war jedoch aufgrund der beim Verwaltungsgericht eingereichten Rechtsschrift nicht ersichtlich. Dieses durfte daher von einer insofern unklaren und ungenügenden Beschwerdebegründung ausgehen, ohne dadurch den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt oder der Beschwerdeführerin das Recht verweigert bzw. gegen ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verstossen zu haben. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin die Beschwerdeschrift vor dem Verwaltungsgericht selbst verfasst hatte. Erstens hatte sie damals angegeben, anwaltlich vertreten zu sein, und zweitens ist es auch einem Laien zumutbar, in kurzen Worten darzulegen, worin eine behauptete Rechtsverweigerung liegen soll. Das wäre im Übrigen insbesondere hier mit dem Hinweis auf die
zwei angeblich nicht behandelten Bauvorhaben relativ einfach möglich gewesen.

3.

3.1. Weiter rügt die Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Art. 22 RPG, sei willkürlich im Sinne von Art. 9 BV und verstosse gegen die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV, weil im Verfahren der nachträglichen Baubewilligung für die Liegenschaft, an der sie als Stockwerkeigentümerin Miteigentum halte, ohne ihre Zustimmung zwei Bauvorhaben im nachträglichen Baubewilligungsverfahren genehmigt worden seien.

3.2. Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1); Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Abs. 2); die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Abs. 3).

3.3. Gemäss Art. 57 Abs. 1 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 des Kantons Obwalden (BauG)

regelt der Kantonsrat das Baubewilligungsverfahren durch Verordnung. Nach Art. 27 der Verordnung vom 7. Juli 1994 zum Baugesetz des Kantons Obwalden (VBauG) ist vor Baubeginn ein vom Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer unterschriebenes Baugesuch auf amtlichem Formular in der vorgeschriebenen Anzahl einzureichen. Art. 58 Abs. 1 und 2 BauG regeln das Verfahren der nachträglichen Baubewilligung bei einer unrechtmässig erstellten Baute. Zweck dieses Verfahrens ist, die ohne Bewilligung erstellte Baute daraufhin zu prüfen, ob sie die materiellen Voraussetzungen des Baurechts erfüllt. Nach Art. 58 Abs. 3 BauG ist die Entfernung oder Änderung der rechtswidrig ausgeführten Baute zu verfügen, wenn der rechtmässige Zustand nicht wiederhergestellt oder das nachträgliche Baugesuch nicht bewilligt werden kann. Diese Bestimmung entspricht dem Charakter einer Bau- als Polizeibewilligung und ist Ausdruck des Grundsatzes, wonach eine Wiederherstellungsverfügung bei einer Baute, die ohne Baubewilligung errichtet wurde, die materiellen Voraussetzungen einer solchen aber erfüllt, unverhältnismässig wäre, und entspricht mithin den allgemeinen
rechtsstaatlichen Anforderungen des Verfassungsrechts (vgl. Art. 5 Abs. 2 BV). Demnach ist eine bereits erstellte Baute, unter Vorbehalt anderer Folgen wie allfälligen Verwaltungssanktionen und allenfalls des Rechtsmissbrauchsverbots, grundsätzlich zu bewilligen, wenn sie die materiellen baurechtlichen Voraussetzungen einhält.

3.4. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, die beiden strittigen Baumassnahmen entsprächen nicht dem materiellen Baurecht. Sie rügt dazu jedoch erstens, das Gesuch sei durch die Stockwerkeigentümerverwaltung eingereicht worden, die dafür aber eine entsprechende Vollmacht der Stockwerkeigentümergemeinschaft benötigt hätte, weil die Umbauten die gemeinschaftlichen Teile des Stockwerkeigentums betroffen hätten, ohne dass eine solche Vollmacht vorliege. Zweitens habe die Beschwerdeführerin selbst als Eigentümerin einer Stockwerkeinheit die Zustimmung zu den baulichen Massnahmen nicht erteilt.

3.5. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bedarf ein Stockwerkeigentümer für die Einreichung eines Baugesuchs auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer stehenden Boden der Liegenschaft grundsätzlich der schriftlichen, zumindest mehrheitlichen Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer bzw. eines Zustimmungsbeschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer (vgl. das von der Beschwerdeführerin angerufene Urteil des Bundesgerichts 1C 116/2013 vom 11. Oktober 2013). Diese Rechtsprechung bezieht sich allerdings auf das ordentliche Baubewilligungsverfahren und kann nicht unbesehen auf das nachträgliche übernommen werden. Im ersten Fall lässt sich in der Regel die privatrechtliche Bauberechtigung in einem entsprechenden Zivilprozess klären, bevor die Baute erstellt wird. Diese Regel kann aber schon deshalb nicht absolut gelten, weil es für nötige dringliche Massnahmen eine Ausnahmemöglichkeit geben muss. Zu dieser Ausnahmekonstellation besteht beim hier massgeblichen zweiten Fall, in dem die Baute im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens schon errichtet ist, eine gewisse Analogie. Eine Bereinigung der privatrechtlichen Verhältnisse vor der Durchführung der baulichen Massnahmen ist ausgeschlossen. Hinzu
kommt, dass die erforderlichen Mehrheitsverhältnisse unterschiedlich ausfallen können, je nach dem, ob es sich um eine notwendige, nützliche oder lediglich der Verschönerung dienende Baute handelt (Art. 712m in Verbindung mit Art. 647c-e ZGB), worüber ebenfalls Streit entstehen kann. Das Zustimmungserfordernis ist in solchen Konstellationen im Streitfall rein zivilrechtlich zu klären und braucht nicht zwingend das öffentlichrechtliche Baubewilligungsverfahren zu beeinflussen. Sind die materiellen Voraussetzungen der Baute nicht bestritten, ist es bundesrechtlich in der Regel nicht erforderlich, die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung zu verweigern oder auch nur zurückzustellen bzw. das Verfahren zu sistieren, bis die zivilrechtliche Frage des Zustimmungserfordernisses geklärt ist. Das Baubewilligungsverfahren dient in erster Linie der Klärung der Frage, ob dem Bau öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegen stehen. Im Übrigen hat auch der Zivilrichter die Möglichkeit, privatrechtlich einen Rückbau anzuordnen, wenn die Rechte eines beteiligten Stockwerkeigentümers in der Weise verletzt worden sein sollten, dass dies die rechtmässige Folge wäre.

3.6. Analoges gilt für die Frage, ob die Stockwerkeigentümerverwaltung als Baugesuchstellerin über die erforderliche Vollmacht der Stockwerkeigentümergemeinschaft verfügte. Wie viele Parteien die Vollmacht zu erteilen haben, hängt vom Zivilrecht und dabei vom Charakter der strittigen Baute ab, der im vorliegenden Fall bisher nicht definitiv geklärt erscheint. Immerhin fand am 22. November 2013 eine Aussprache von Gemeindevertretern mit den Stockwerkeigentümern statt, an der kein Widerstand gegen die fraglichen baulichen Massnahmen geäussert wurde; allerdings nahmen nicht alle Parteien, namentlich nicht die Beschwerdeführerin, an dieser Aussprache teil. Die Mehrheit der Parteien war aber anwesend. Für die kommunalen und kantonalen Behörden war damit erkennbar,

dass die fraglichen baulichen Massnahmen von einer Mehrheit der Parteien der Stockwerkeigentümergemeinschaft getragen wurden. Die Baubewilligungsbehörde durfte daher davon ausgehen, dass das erforderliche Quorum an zustimmenden Stockwerkeigentümern nicht offensichtlich verfehlt wurde. Spätestens seit dem Eingang der von allen anderen Parteien als der Beschwerdeführerin unterzeichneten Vollmacht im bundesgerichtlichen Verfahren an die Verwaltung der
Stockwerkeigentümergemeinschaft ist im Übrigen erstellt, dass die baulichen Massnahmen von allen Parteien mit Ausnahme der Beschwerdeführerin unterstützt werden. Eine Vollmacht kann grundsätzlich auch nachträglich erteilt werden. Unter den gegebenen Umständen ist es daher nicht zu beanstanden, dass den strittigen nachträglichen Baugesuchen stattgegeben wurde. Ob die anderen Stockwerkeigentümer befugt waren, die baulichen Massnahmen ohne Zustimmung der Beschwerdeführerin vorzunehmen oder ob diese Zustimmung im Gegenteil zusätzlich erforderlich wäre, braucht nicht im Baubewilligungsverfahren geklärt zu werden, sondern diese Frage durfte von den Vorinstanzen ohne Rechtsverletzung auf den Zivilweg verwiesen werden.

3.7. Demnach verstösst der angefochtene Entscheid nicht gegen das Raumplanungsrecht des Bundes, ist nicht willkürlich und greift nicht in unzulässiger Weise in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführerin ein. Er verletzt mithin Bundesrecht nicht, insbesondere auch nicht die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführerin.

4.
Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (zum teilweisen Nichteintreten vgl. E. 1.2).
Bei diesem Verfahrensausgang wird die unterliegende Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1, Art. 65 BGG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen (vgl. Art. 68 BGG). Insbesondere steht der nicht anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin praxisgemäss keine solche zu.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Einwohnergemeinderat Lungern, dem Regierungsrat des Kantons Obwalden und dem Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. November 2016
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Uebersax