

BGer 1C 147/2023 vom 29. Februar 2024

Bundesgericht, 2024-02-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_147_2023

FR: TF 1C 147/2023 du 29 février 2024

IT: TF 1C 147/2023 del 29 febbraio 2024

Regeste

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid in einer Angelegenheit des Bau- und Raumplanungsrechts. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als durch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Verpflichtete und betroffene Grundeigentümerin zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Vorinstanz erwog, im Urteil des Bundesgerichts vom 27. August 2018 sei die Rechtswidrigkeit der an der Scheune vorgenommenen Massnahmen bestätigt worden. Thema des vorliegenden Verfahrens bilde allein die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Frage, ob die an der Scheune vorgenommenen Arbeiten das Gebäude für die landwirtschaftliche (zonenkonforme) Nutzung unbrauchbar gemacht hätten oder nicht, stelle sich in diesem Zusammenhang insofern nicht, als es im Baubewilligungsverfahren von 2014 einzig um Sanierungsarbeiten für eine zonenfremde Nutzung (Lageraum für Skiliftmaterial) gegangen sei. Dabei habe die Beschwerdeführerin erklärt, die Scheune könne nicht mehr landwirtschaftlich (für die Tierhaltung) genutzt werden und würde ohne Unterhaltsarbeiten leer stehen. Weiter führte die Vorinstanz aus, die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte landwirtschaftliche Verwendung der ganzen Scheune wäre als zonenkonforme Nutzung grundsätzlich bewilligungsfähig, soweit die Voraussetzungen von Art. 16a RPG (SR 700) und Art. 34 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erfüllt seien. Sie hielt die behauptete zonenkonforme Nutzung aber letztlich nicht als erwiesen, weil die Beschwerdeführerin keinerlei Belege dafür angeführt habe. Zur Verhältnismässigkeit des verfügten Abbruchs hielt die Vorinstanz fest, auch nach Räumung der Scheune und Belegung mit einem Nutzungsverbot bliebe es bei einer dauerhaften Verletzung des raumplanungsrechtlichen Trennungsgrundsatzes, wenn und soweit keine vollständige landwirtschaftliche Nutzung der Scheune gegeben bzw. nachgewiesen und bewilligt sei. Die Beschwerdeführerin habe auch nicht gutgläubig gehandelt, habe sie doch die baulichen Massnahmen realisiert, ohne vorweg eine Baubewilligung eingeholt zu haben. Deshalb und weil der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für rechtswidrig erstellte Bauten ausserhalb der Bauzone besonderes Gewicht zukommt, vermöchten die privaten finanziellen Interessen die

gewichtigen entgegenstehenden öffentlichen Interessen nicht aufzuwiegen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands setze definitionsgemäss voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand vorliege. Die Vorinstanzen hätten nie untersucht, ob die streitgegenständliche Baute bzw. die vorgenommenen baulichen Massnahmen materiell rechtswidrig seien. Dem Urteil des Bundesgerichts im ersten Rechtsgang lasse sich diesbezüglich nichts entnehmen. Unter diesen Umständen liege ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) vor.

E. 3.1

Die Beseitigung rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone dient der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet. Dieser Trennungsgrundsatz wird aus den verfassungsmässigen Zielen der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes gemäss Art. 75 Abs. 1 BV abgeleitet und gilt als ungeschriebenes Verfassungsrecht. Mit der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 wurde er ausdrücklich als Ziel der Raumplanung in Art. 1 Abs. 1 RPG verankert. Im Wesentlichen folgt aus dem Trennungsgrundsatz ein Bauverbot ausserhalb der Bauzone. Die zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden sind bundesrechtlich verpflichtet, die Beseitigung formell und materiell rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone anzuordnen (BGE 147 II 309 E. 5.5 mit Hinweisen). Gemäss Art. 159 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen vom 5. Juli 2016 (PBG; sGS 731.1) wird, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird, die Einstellung der Arbeiten (lit. a), ein Benützungsverbot (lit. b), eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs (lit. c) oder die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (lit. d) angeordnet. Die für den unrechtmässigen Zustand verantwortlichen Personen wirken im Wiederherstellungsverfahren mit. Wird innert angesetzter Frist kein Vorschlag für die Wiederherstellung vorgelegt, legt die politische Gemeinde die Wiederherstellungsmassnahme im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens fest (Art. 159 Abs. 2 PBG). Für das Wiederherstellungsverfahren werden die Vorschriften dieses Erlasses über das Baubewilligungsverfahren sachgemäss angewendet (Art. 159 Abs. 3 PBG).

E. 3.2

Zwar ist der Vorinstanz im Lichte des Dargelegten zuzustimmen, dass der Beseitigung rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone ein gewichtiges öffentliches Interesse zukommt. Dies setzt jedoch eine Prüfung der Rechtswidrigkeit voraus. Weder das Departement noch das Verwaltungsgericht haben sich mit der materiellen Rechtmässigkeit der an der Scheune vorgenommenen baulichen Massnahmen auseinandergesetzt. Die Vorinstanz verwies diesbezüglich auf das bundesgerichtliche Urteil 1C_131/2018 vom 27. August 2018. In diesem hatte sich das Bundesgericht jedoch bloss im Rahmen des Umnutzungsgesuchs (zonenfremdes Materiallager für Skiliftbetrieb statt zonenkonformer Tierhaltung) mit den an der Scheune vorgenommenen baulichen Massnahmen zu befassen (vgl. E. 2, 5.1 und 7 des zitierten Urteils). Dabei kam es zum Schluss, die Umnutzung könne gestützt auf Art. 24a RPG nicht bewilligt werden, weil die durchgeführten Arbeiten den Rahmen eines bewilligungsfreien Unterhalts sprengten. Zur Frage, ob die baulichen

Massnahmen selbst bewilligungsfähig sind und ob sie einer (erneuten) zonenkonformen Nutzung der Scheune, etwa als landwirtschaftliche Remise, entgegenstehen, kann dem Urteil nichts entnommen werden. Entsprechend durften die Vorinstanzen - gerade auch angesichts der offenen Rückweisungsanordnung - nicht ohne Weiteres davon ausgehen, das Bundesgericht habe die materielle Rechtswidrigkeit der baulichen Massnahmen verbindlich festgestellt.

E. 3.3

Im Übrigen folgt aus dem bundesgerichtlichen Urteil vom 27. August 2018 und der als unzulässig beurteilten Umnutzung der Scheune als Materiallager für den Skiliftbetrieb (vgl. E. 6.2) nicht, dass es der Beschwerdeführerin verwehrt bliebe, die Scheune wieder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Art. 16b RPG sieht als Rechtsfolge für nicht mehr zonenkonform verwendete Bauten und Anlagen grundsätzlich nicht deren Beseitigung, sondern lediglich ein Benutzungsverbot vor. Funktionslos gewordene Bauten sollen für später allenfalls entstehende neue, zonenkonforme Bedürfnisse erhalten werden können, womit sich unter günstigen Umständen Neubauten vermeiden lassen (MUGGLI/RUCH, in: Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 3 zu Art. 16b RPG mit Hinweis auf die Botschaft). Dafür, dass das Gebäude im Zeitpunkt der Vornahme der baulichen Massnahmen geradezu verfallen gewesen wäre, bestehen in den Akten keine Anhaltspunkte (vgl. BGE 147 II 465 E. 4.2.2; MUGGLI/RUCH, a.a.O., N. 13 zu Art. 16b RPG). So ging denn auch das Departement in seinem Rekursentscheid im ersten Rechtsgang noch davon aus, die Beschwerdeführerin könne die Scheune einer anderen, zonenkonformen Nutzung zuführen.

E. 3.4

Die kantonalen Instanzen hätten demnach prüfen müssen, ob die bewilligungspflichtigen Arbeiten, die ohne Baubewilligung und damit formell rechtswidrig ausgeführt wurden, nachträglich bewilligt werden können (siehe zur formellen und materiellen Rechtswidrigkeit etwa CHRISTIAN MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, Rz. 614 ff.; BERNHARD WALDMANN, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 6.2 ff.). Hierzu sieht das kantonale Recht wie dargelegt vor, dass der Bauherrschaft eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs anzusetzen ist (Art. 159 Abs. 1 lit. c PBG). Bereits das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) gebietet jedoch die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (vgl. WALDMANN, a.a.O., Rz. 6.6 mit Hinweisen; im gleichen Sinne CHRISTOPH KÄGI, in: Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, 2020, N. 12 zu Art. 159 PBG). Indem die Vorinstanz den Entscheid des Departements schützte, das den Rückbau ohne Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens anordnete, verletzte sie Bundesrecht. Aus den vorinstanzlichen Erwägungen folgt nämlich nicht, dass eine nachträgliche Bewilligung von vornherein ausgeschlossen erscheint. Der strittige Abbruchbefehl stellt unter diesen Umständen einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar.

E. 4

Demzufolge ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Angelegenheit ist an die politische Gemeinde Eschenbach zurückzuweisen, die in Bausachen zuständig ist für die Anordnung und den Vollzug von Verwaltungszwang (Art. 158 PBG). Sie wird zu prüfen haben, ob das während des bundesgerichtlichen

Beschwerdeverfahrens bei ihr eingereichte Baugesuch den Anforderungen von Art. 159 Abs. 1 lit. c PBG genügt oder der Beschwerdeführerin Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs anzusetzen ist. Ungeachtet des Ausgangs des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens hat die Gemeinde darum besorgt zu sein, die nicht bewilligte Nutzung der Scheune als Lagerraum für den Skiliftbetrieb konsequent zu unterbinden. Damit kann dahingestellt bleiben, ob die zahlreichen neuen Beweismittel, mit denen die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht die geltend gemachte landwirtschaftliche Nutzung der Scheune zu belegen beabsichtigt, gestützt auf Art. 99 Abs. 1 BGG aus dem Recht zu weisen sind, wie der Beschwerdegegner beantragt. Mit dem Entscheid in der Sache wird zudem das Sistierungsgesuch der Beschwerdeführerin gegenstandslos.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat der Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Über die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens wird die Vorinstanz neu zu befinden haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.