

BGer 1C 209/2023 vom 16. November 2023

Bundesgericht, 2023-11-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_209_2023

FR: TF 1C 209/2023 du 16 novembre 2023

IT: TF 1C 209/2023 del 16 novembre 2023

Regeste

Nachträgliches Baubewilligungsverfahren; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil über ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Verpflichteter zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

In seiner Stellungnahme vom 6. Oktober 2023 macht der Gemeinderat unter anderem geltend, die Vorbringen des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 15. September 2023 seien prozessual verspätet. Ergänzende Beschwerdeschriften sind nur unter den engen Voraussetzungen von Art. 43 BGG möglich. Zusätzliche bzw. neue Vorbringen in späteren Rechtsschriften weist das Bundesgericht regelmässig aus dem Recht, wenn nicht erst eine vorgängige Eingabe anderer Verfahrensbeteiligter hierzu Anlass gegeben hat oder die Partei aus nachvollziehbaren Gründen nicht in der Lage war, sich früher zu dem entsprechenden Punkt zu äussern (Urteile 6B_144/2023 vom 6. April 2023 E. 3; 8C_88/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3.2.2; je mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 15. September 2023 mit der Überschrift "Meine persönliche Darlegung an das Bundesgericht" nicht nur Bezug auf die Replik des Gemeinderats nimmt, sondern auch die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde vom 5. Mai 2023 mit zusätzlichen Sachverhaltselementen ergänzt, ist seine Eingabe verspätet. Auch die gleichzeitig eingereichten Beweismittel sind, soweit sie nicht bereits bei den Akten liegen, verspätet und damit für das Bundesgericht unbeachtlich.

E. 1.3

Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet sodann einzig das Urteil des Verwaltungsgerichts. Dieses ersetzt den Beschluss des Regierungsrats. Der Beschluss des Regierungsrats wiederum ersetzte den Entscheid des Gemeinderats (sog. Devolutiveffekt, BGE 149 II 1 E. 4.7; 136 II 539 E. 1.2; je mit Hinweis). Soweit der Beschwerdeführer auch die Aufhebung der Dispositivziffern 4-7, 9 und 10 des Entscheids des Gemeinderats vom 1.

September 2020 verlangt, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Immerhin gelten Entscheide unterer Instanzen als inhaltlich mitangefochten (Urteil 2C_867/2022 vom 18. Juli 2023 E. 1.4 mit Hinweis).

E. 1.4

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Die Verletzung von Grundrechten - einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht - wird vom Bundesgericht nur insoweit geprüft, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Hierzu gelten qualifizierte Begründungsanforderungen (BGE 148 V 366 E. 3.3; 142 II 369 E. 2.1; je mit Hinweisen). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur 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 148 III 95 E. 4.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

E. 1.5

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. BGE 148 I 104 E. 1.5; 140 III 264 E. 2.3), oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 105 Abs. 2 BGG). Die Behebung des Mangels muss für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Vorliegend ist unbestritten, dass die Wohnnutzungen der STWE Nrn. 7, 8 und 9 formell und materiell rechtswidrig sind und dafür keine (Ausnahme-) Bewilligung erteilt werden kann. Der Beschwerdeführer weist selber darauf hin, dass er die entsprechende Dispositivziffer 3 des Beschlusses des Gemeinderats vom 1. September 2020 nicht angefochten hat.

E. 2.2

Nicht einverstanden ist der Beschwerdeführer hingegen mit den ihm gegenüber angeordneten restitutorischen Massnahmen. Diesbezüglich rügt er eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips (E. 3), eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes (E. 4), eine Verletzung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit (E. 5) sowie die willkürliche Anwendung von kommunalem Recht (E. 6).

E. 3

Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Beschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen ihres Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1 ; 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder

teilweise) ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder diese kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann zudem unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6, insbesondere E. 6.4 mit Hinweis; Urteil 1C_75/2022 vom 5. September 2023 E. 5.1).

E. 3.1

Die Vorinstanz erblickte in § 69 des (alten) Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug vom 26. November 1998 (aPBG/ZG; BGS 721.11) die gesetzliche Grundlage für die Anordnung der strittigen Massnahmen, was vom Beschwerdeführer nicht beanstandet wird. Gemäss § 69 aPBG/ZG kann der Gemeinderat Bauarbeiten einstellen, nachträgliche Bewilligungsverfahren oder die Beseitigung und Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen, wenn a) für die Bauarbeiten keine rechtskräftige Bewilligung vorliegt; b) eine nachträgliche Baubewilligung von vornherein ausgeschlossen ist; c) Bauten und Anlagen im unfertigen Zustand verharren oder wegen mangelhaften Unterhalts die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer rügt zunächst ein fehlendes öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

E. 3.2.1

Nach der Auffassung der Vorinstanz besteht ein öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei im Allgemeinen gegeben, nicht zuletzt aus Gründen der Rechtsgleichheit.

E. 3.2.2

Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, die Vorinstanz habe ein öffentliches Interesse nur im Allgemeinen bejaht und sich mit allgemeinen Vorbringen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auseinandergesetzt. Damit habe die Vorinstanz das konkrete öffentliche Interesse nicht bzw. in willkürlicher Weise festgestellt. Belegt werde ein fehlendes öffentliches Interesse auch durch den Umstand, dass preisgünstige Wohnungen, wie sie mit den umstrittenen STWE angeboten würden, in der Gemeinde und im ganzen Kanton rar seien und die Nachfrage gross sei.

E. 3.2.3

An der Durchsetzung des materiellen Baurechts und an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen, besteht, selbst wenn es sich nicht um Bauten ausserhalb der Bauzone handelt, ein generelles öffentliches Interesse. Entscheidend sind unter anderem auch präjudizielle Aspekte. Es soll nicht der Eindruck vermittelt werden, dass einfach vollendete Tatsachen geschaffen werden können und die Wiederherstellung unterbleiben kann, wenn sich die Nachbarn nicht daran stören bzw. sich nicht vehement dagegen wehren (Urteil 1C_365/2022 vom 8. Dezember 2022 E. 7.4.1 mit Hinweis). Dass die Vorinstanz ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands im Hinblick auf die streitgegenständlichen Stockwerkeinheiten bejahte, ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Das Argument, die Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen belege ein fehlendes öffentliches Interesse, ist unbehilflich. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, wäre einer solchen Nachfrage mit planerischen Massnahmen nachzukommen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern weitere und konkretere öffentliche Interessen an der Überführung der betroffenen Stockwerkeinheiten in den gesetzmässigen Zustand ausgewiesen werden müssten.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer behauptet sodann nicht, die ihm gegenüber angeordneten restitutorischen Massnahmen seien nicht geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

E. 3.4

Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz verzichtete der Gemeinderat auf Rückbauanordnungen in Bezug auf die STWE Nr. 7. Gemäss Baubewilligung vom 19. Februar 1990 dürfen die dort vorhandenen Räume zur Nutzung als Lager, Personalküche, Putzraum und Garderobe/Dusche bestehen bleiben. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ordnete der Gemeinderat indessen den Rückbau von Küchen und Nasszellen in den STWE Nrn. 8 und 9 und im Hinblick auf die Einliegerwohnung in der STWE Nr. 9 neben der Beseitigung von Küche, Dusche und Lavabo auch den Rückbau sämtlicher Zwischenwände an. Die betreffenden Räumlichkeiten wurden als Büro bzw. Lager ohne Küchen und sanitäre Anlagen bewilligt. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, schliessen die im Rahmen der Begründung der Eventualbegehren verschiedentlich aufgeworfenen Möglichkeiten eines (teilweisen) Rückbauverzichts der sanitären Anlagen in den STWE Nrn. 8 und 9 eine Wohnnutzung nicht aus. Die restitutorischen Massnahmen erweisen sich demnach auch als erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

E. 3.5

Im Hinblick auf die Zumutbarkeit der Rückführung der STWE in den gesetzmässigen Zustand wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz eine willkürliche Interessenabwägung vor.

E. 3.5.1

Die Vorinstanz führte diesbezüglich aus, das öffentliche Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen, an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen sowie an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei generell sehr gross. Diesem öffentlichen Interesse stünden die privaten Interessen des Beschwerdeführers gegenüber, die vor allem finanzieller Natur seien. So mache der Beschwerdeführer erhebliche Investitionskosten geltend und weise daraufhin,

dass ein Rückbau ebenfalls mit hohen Kosten und einem grossem Nutzungsverlust verbunden wäre. Was die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Investitionskosten betreffe, sei darauf hinzuweisen, dass diese vor vielen Jahren angefallen seien (Erstellung der 3- bzw. 3.5-Zimmerwohnung in den STWE Nrn. 7 und 9 im Jahr 1998, Erstellung der 2-Zimmerwohnung in STWE Nr. 8 vor Juni 2006) und der Beschwerdeführer mit diesen Wohnungen seither erhebliche Mieteinnahmen habe erzielen können. Ein Nutzungsverlust sei nicht erkennbar, könne der Beschwerdeführer die Räumlichkeiten doch nach wie vor zu gewerblichen Zwecken nutzen, so wie es die Baubewilligung vom 19. Februar 1990 vorsehe. Rein finanzielle Interessen rechtfertigten es nicht, auf die Durchsetzung des materiellen Baurechts zu verzichten. Weiter erwog die Vorinstanz, auf eine Wiederherstellung sei zu verzichten, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand geringfügig sei. Die Umnutzung von Räumlichkeiten zu Wohnungen in der Wohn- und Arbeitszone 4 in einem Umfang, welcher dort nicht erlaubt sei, stelle keine geringfügige Abweichung von den materiellen Bauvorschriften dar. Sie verletze die Bauvorschriften in erheblicher Weise und unterlaufe die geltenden Zonenvorschriften und die nach wie vor aktuellen Planungsziele dieser Zone. Das Verhältnismässigkeitsprinzip schütze zudem primär den gutgläubigen Bauherrn. Der Beschwerdeführer mache nicht geltend, er habe die Umnutzung in gutem Glauben vorgenommen. Jedenfalls bestreite er die ihm von den Vorinstanzen vorgeworfene Bösgläubigkeit nicht grundsätzlich. Das bedeute, dass er in Kauf nehmen müsse, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen dem Interesse an der Wiederherstellung erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen würden. Vor diesem Hintergrund ergebe sich, dass die öffentlichen Interessen am Rückbau die Interessen des Beschwerdeführers bei weitem überwögen.

E. 3.5.2

Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, vorliegend sei das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gering, da die strittigen Stockwerkeinheiten heute in der Wohn- und Arbeitszone 4 lägen. Die Wohnungen seien, wenn auch prozentual und flächenmässig in eingeschränktem Masse, zonenkonform und erlaubt. Ausserdem seien auch keine nachbarlichen Interessen tangiert. Im Hinblick auf sein privates Interesse habe die Vorinstanz willkürlich festgestellt, dieses sei rein finanzieller Natur, die geltend gemachten Kosten für den Rückbau seien viel zu hoch, einzelne Positionen seien nicht näher substantiiert, unbelegt und nicht nachvollziehbar. Die Vorinstanz verkenne zudem, dass es sich bei diesen Kosten nicht um Sanierungskosten, sondern um Abbruch- und Wiederherstellungskosten handle. Er habe hohe Investitionskosten gehabt. Ein Rückbau wäre ebenfalls mit hohen Kosten und mit einem Nutzungsverlust verbunden. Es sei nicht statthaft, wenn die Vorinstanz diesen Schaden mit dem angeblich über viele Jahre hinweg generierten Gewinn, dessen Annahme ohne Beweiserhebung und damit willkürlich erfolgt sei, relativiere. Im Rahmen der Interessenabwägung überhaupt nicht berücksichtigt habe die Vorinstanz im Übrigen den Umstand, dass durch die streitigen restitutorischen Massnahmen eine tamilische Familie mit drei schulpflichtigen Kindern ihre Wohnung verlieren würde, welche sie seit mittlerweile mehr als 20 Jahren bewohne.

E. 3.5.3

Nach den Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz war der Beschwerdeführer bereits in das Baubewilligungsverfahren, welches in die Baubewilligung vom 19. Februar 1990 mündete, involviert. In dieser Baubewilligung wurde er explizit darauf hingewiesen, dass

Abweichungen von den genehmigten Plänen dem Einwohnerrat erneut vorgelegt werden müssen. Der Beschwerdeführer wusste daher, dass er für die Umnutzung des Gewerbebaus mit einer Abwärts- oder Angestelltenwohnung (im 2. OG) zu darüber hinausgehenden Wohnzwecken keine Bewilligung besass. Davon zeugen letztlich auch das Schreiben vom 22. September 2003, mit welchem er den Gemeindepräsidenten beziehungsweise die kommunale Planungskommission über die (nachträgliche) Umnutzung in Kenntnis setzte. Die Auffassung der Vorinstanz, dem Beschwerdeführer sei im Hinblick auf die Umnutzung Bösgläubigkeit anzulasten, weshalb aus grundsätzlichen Erwägungen dem Interesse an der Durchsetzung der Bauvorschriften bzw. der bewilligten Pläne erhöhtes Gewicht beigemessen werde, ist demnach nicht zu beanstanden (vgl. oben E. 3.5.1). Die finanziellen Einbussen des Beschwerdeführers, die er dadurch erleidet, dass er die Küchen und sanitären Anlagen in den STWE Nrn. 8 und 9 sowie die Zwischenwände in den der STWE Nr. 9 (Einliegerwohnung) entfernen muss und nicht mehr von der illegalen Wohnnutzung profitieren kann, fallen dadurch weniger ins Gewicht (vgl. Urteil 1C_172/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). Ein Nutzungsverlust ist ferner nicht ausgewiesen. Die betroffenen Räumlichkeiten können nach der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Neben seinen eigenen finanziellen Interessen beruft sich der Beschwerdeführer sodann nur noch auf das Interesse einer Mieterpartei an einem weiteren Verbleib in einer der umstrittenen Stockwerkeinheiten. Ihr (mietrechtliches) Interesse an einem weiteren Verbleib in einer der strittigen Wohnungen kann in diesem Verfahren indessen nicht beurteilt werden. Die Vorinstanz kam somit bundesrechtskonform zum Ergebnis, das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überwiege gegenüber den entgegenstehenden privaten Interessen des Beschwerdeführers. Die restitutorischen Massnahmen sind für den Beschwerdeführer somit auch zumutbar. Eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips ist zu verneinen. Auch die Rüge, die Vorinstanz habe das öffentliche Interesse nicht konkretisiert und keine konkrete Verhältnismässigkeitsprüfung vorgenommen und damit die Begründungspflicht verletzt, erweist sich demnach als unbegründet.

E. 4

Weiter moniert der Beschwerdeführer eine Verletzung des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann sich auf den Vertrauensschutz nur berufen, wer selbst im guten Glauben handelte, d.h. annahm und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. sei mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 E. 7, 7.1 und 8.3; 132 II 21 E. 6.3; Urteil 1C_75/2022 vom 5. September 2023 E. 5.4.5; je mit Hinweisen). Dass die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Berufung auf den Vertrauensschutz zufolge Bösgläubigkeit versagte, ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen, zumal er nicht bestreitet, nicht in gutem Glauben gehandelt zu haben.

E. 5

Sodann vertritt der Beschwerdeführer die Auffassung, er habe Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nach Art. 8 BV.

E. 5.1

Das Gleichheitsgebot ist in Art. 8 BV verankert. Der Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht wird nur ausnahmsweise anerkannt, nämlich wenn eine ständige rechtswidrige

Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenke (vgl. BGE 136 I 65 E. 5.6; 134 V 34 E. 9; Urteil 2C_1149/2015 vom 29. März 2016 E. 4.6).

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog, sowohl in der Stellungnahme zur Verwaltungsbeschwerde als auch in der Vernehmlassung zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde habe der Gemeinderat zum Ausdruck gebracht, es würden alle bekannt werdenden Fälle von illegalen Wohnnutzungen in der Zone WA4 baupolizeilich konsequent verfolgt. Mittlerweile habe die Gemeinde zwei weitere nachträgliche Baubewilligungsverfahren betreffend Liegenschaften an der Strasse C. _____ eröffnet. Dies beweise die Absicht des Gemeinderats, unrechtmässige Wohnnutzungen konsequent ahnden zu wollen. Daran änderten auch die vom Beschwerdeführer eingereichten Unterlagen nichts, aus denen er ein jahrzehntelanges Untätigbleiben der Baubehörde trotz sicherer Kenntnis von unrechtmässigen Wohnnutzungen aufzeigen wolle. Konkrete, mit dem vorliegenden Fall vergleichbare Fälle von illegalen Wohnnutzungen in der Gemeinde, gegen welche der Gemeinderat willentlich und wissentlich nicht einschreite, habe der Beschwerdeführer nicht dargelegt.

E. 5.3

Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, die vorinstanzliche Beweiswürdigung verletze das Willkürverbot in krasser Weise. Aus den von ihm eingereichten Dokumenten, namentlich aus der von der Gemeinde erarbeiteten "Berechnungsgrundlage für Arbeits- und Wohnzonen", dem Plan "bestehende Wohnanteile" und dem Schreiben vom 17. Dezember 2004, gehe hervor, dass die Gemeinde seit vielen Jahren Kenntnis von Liegenschaften mit unbewilligten Wohnanteilen im Gebiet der Strasse C. _____ habe. Bis zum angefochtenen Urteil habe der Gemeinderat nach eigenen Angaben lediglich bei zwei weiteren Liegenschaften an der Strasse C. _____ nachträgliche Baubewilligungsverfahren eröffnet. Wie die Vorinstanz bei dieser Sachlage davon ausgehen könne, der Gemeinderat wolle in Zukunft unrechtmässige Wohnnutzungen konsequent ahnden, sei absolut unverständlich und willkürlich. Ob der Gemeinderat künftig gesetzeskonform gegen unrechtmässige Wohnnutzungen an der Strasse C. _____ vorgehen wolle, sei nach der derzeitigen Aktenlage alles andere als bewiesen. Mit blossen Behauptungen lasse sich ohne Willkür keine Praxisänderung beim Gemeinderat feststellen.

E. 5.4

Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, lässt sich aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Unterlagen, namentlich aus der "Berechnungsgrundlage für Arbeits- und Wohnzonen" und dem Plan "bestehende Wohnanteile" keine rechtswidrige Praxis des Gemeinderats ableiten. Äussern sich diese Aktenstücke doch auch gar nicht zur Rechtmässigkeit des Wohnanteils im Gebiet der Strasse C. _____ beziehungsweise in der Zone WA4. Gleiches gilt für das Schreiben des Beschwerdeführers vom 17. Dezember 2003 an die Planungskommission. Auch aus der öffentlichen Urkunde vom 21. September 2009, in welcher die Zweckänderung von bisherigen Büroräumen in der Industrie- und Gewerbezone zu einer Wohnnutzung (4 1/2-Zimmerwohnung) beurkundet und damit der maximale Wohnanteil von 15 % der anrechenbaren Geschossfläche überschritten wurde, lässt sich noch keine rechtswidrige Praxis ableiten. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach der Beschwerdeführer keine vergleichbaren Fälle von illegaler Wohnnutzung, gegen welche der Gemeinderat wissentlich und willentlich nicht einschreiten würde, darzulegen

vermochte, ist daher nicht falsch. Auch die Feststellung, der Gemeinderat habe zum Ausdruck gebracht, alle bekannt werdenden Fälle von illegalen Wohnnutzungen in der Zone WA4 baupolizeilich konsequent zu verfolgen, ist nicht zu beanstanden. Dass die Vorinstanz den Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht verneinte, verstösst daher nicht gegen Bundesrecht.

E. 6

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich eine willkürliche Anwendung von Art. 9 BO/Neuheim.

E. 6.1

Gemäss Art. 9 Abs. 1 BO/Neuheim sind Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik zu erstellen und zu unterhalten. Sie ermöglichen ein gesundes Wohnen und Arbeiten und gewährleisten die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen. Wohn-, Schlaf-, und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m und in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Küchen, eine Bodenfläche von mindestens 10,0 m² aufweisen. Räume mit Dachneigungen haben auf einer Bodenfläche von mindestens 8,0 m² lichte Höhe von 2,4 m aufzuweisen. Die Fensterflächen müssen mindestens 10 % der Bodenfläche betragen. (Art. 9 Abs. 4 BO/Neuheim).

E. 6.2

Die Vorinstanz erwog, in Dispositivziffer 7 seines Beschlusses vom 1. September 2020 habe der Gemeinderat festgelegt, dass der in den revidierten Baugesuchsplänen vom 20. April 2020 als "Zimmer 1" bezeichnete Raum in der STWE Nr. 7 sowie der als "Zimmer 2" bezeichnete Raum in der STWE Nr. 9 in ihrem aktuellen Zustand ausschliesslich als Lagerräume genutzt werden dürften, da sie den wohnhygienischen Anforderungen für eine anderweitige Nutzung nicht genügten. Gemäss den Darlegungen des Regierungsrats werde das "Zimmer 2" in der STWE Nr. 9 bei einer Grösse von 17,62 m² einzig über ein mit Milchglas bestücktes Oblicht belichtet. Trotz dessen Fläche von 2,56 m² sende es aufgrund seiner Beschaffenheit zu wenig Licht. Darüber hinaus sei es auch mehr als fraglich, ob das Dachfenster so weit geöffnet werden könne, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleistet sei. Gleiches gelte auch für die Belichtungs- bzw. Belüftungssituation in "Zimmer 1" in der STWE Nr. 7, wobei dessen Oblicht noch kleiner sei. Bei einer Bodenfläche von 21 m² weise die Fensterfläche gerade einmal 0,64 m² auf. Die wohnhygienische Bestimmung von Art. 9 Abs. 4 BO/Neuheim werde in "Zimmer 1" der STWE Nr. 7 damit nicht eingehalten. Obwohl das Oblicht in "Zimmer 2" der STWE Nr. 9 zwar die gesetzlich geforderte Grösse aufweise, werde der Raum damit nur mangelhaft belichtet und belüftet. Da die Räumlichkeiten der Stockwerkeinheiten künftig ohnehin der gewerblichen Nutzung unterliegen, erscheine es auch nicht unverhältnismässig, jeweils einen Raum pro Stockwerkeinheit dem Lagerungszweck vorzubehalten. Vor diesem Hintergrund sei nicht zu bemängeln, dass der Regierungsrat die Anordnung des Gemeinderats im Hinblick auf die Nutzung der genannten Räume in den STWE Nrn. 7 und 9 als Lagerräume geschützt habe. Angesichts der offenbar nicht ausreichenden Belüftungsmöglichkeit wäre zudem die Situation auch nicht durch ein klares Fensterglas zu retten.

E. 6.3

Der Beschwerdegegner bringt dagegen vor, vorliegend gehe es nicht darum, die STWE Nrn. 7, 8 und 9 nachträglich zu bewilligen. Vielmehr gehe es ausschliesslich um die Frage,

ob die vom Beschwerdegegner verfügten restitutorischen Massnahmen rechtens seien oder nicht. In diesem Zusammenhang finde Art. 9 Abs. 4 BO/Neuheim keine Anwendung, weshalb es per se willkürlich sei, für die Prüfung der Zulässigkeit restitutorischer Massnahmen auf diese Bestimmung abzustellen. Im Übrigen habe sich die Vorinstanz lediglich auf die Mutmassungen des Regierungsrats gestützt. Es stelle eine willkürliche Rechtsanwendung dar, wenn die Vorinstanz mit der "ausreichenden Frischluftzufuhr" auf ein Kriterium abstelle, das im Gesetz nicht genannt werde. Anlässlich des Augenscheins sei das Oblicht zudem nicht geöffnet worden. Wäre das gemacht worden, hätte man eine ausreichende Belüftungsmöglichkeit festgestellt.

E. 6.4

Die Vorinstanz stellte verbindlich fest, nachdem im Januar 2019 unbewilligte Sanierungsarbeiten an der Strasse C. _____ xxx festgestellt worden seien, sei der Beschwerdeführer zur Klärung des Sachverhalts und zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der Umnutzung aufgefordert worden, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Im Rahmen des nachträglich eröffneten Baubewilligungsverfahrens hatte der Gemeinderat nicht nur zu prüfen, ob die umstrittenen Umnutzungen zu Wohnzwecken bewilligt werden können, sondern auch, wie eine zonenkonforme Nutzung mit den nachträglich eingezogenen Zwischenwänden und der gegebenen Belichtung wieder hergestellt werden kann. Die Auffassung des Beschwerdeführers, im vorliegenden Verfahren gehe es nicht um die nachträgliche Bewilligung der STWE Nrn. 7, 8 und 9, geht insoweit fehl. Nach Ansicht der Vorinstanz erweist die Belüftungs- als auch die Belichtungssituation in den thematisierten Räumlichkeiten unter wohngygienischen Aspekten als unzureichend. Der Beschwerdeführer äussert sich nur zur Belüftung. Nachdem die Belichtungssituation damit unbestrittenermassen unzureichend ist, liegt keine willkürliche Anwendung der kommunalen Bauordnung vor. Auch diese Rüge ist somit unbegründet.

E. 7

Der Beschwerdeführer beantragt in seinem Sub-Subeventualbegehren, die Frist zu Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei auf fünf Jahre zu verlängern. Das Begehren begründet er nicht und mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz setzt er sich ebenfalls nicht auseinander. Darauf ist nicht einzugehen.

E. 8

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dem Gemeinderat steht keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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