

BGer 1C 262/2018 vom 3. Dezember 2018

Bundesgericht, 2018-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_262_2018

FR: TF 1C 262/2018 du 3 décembre 2018

IT: TF 1C 262/2018 del 3 dicembre 2018

Regeste

Planungs- und Baurecht (nachträgliche Baubewilligung) | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endurteil über die Bewilligungsfähigkeit eines bereits realisierten Bauvorhabens und die Zulässigkeit einer Wiederherstellungsanordnung. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten 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. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer der von der Bewilligungsverweigerung und Wiederherstellungsanordnung betroffenen Remise bzw. Wohnung zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auch sonst steht einem Eintreten auf die Beschwerde grundsätzlich nichts entgegen.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Soweit die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe den Beschwerdegegnern eine übersetzte Parteientschädigung zugesprochen, machen sie zwar sinngemäss eine unrichtige Anwendung des Gebührentarifs für Rechtsanwälte des Kantons Schwyz vom 27. Januar 1975 (SRSZ 280.411) geltend. Dass die Vorinstanz diesen Tarif willkürlich angewandt hätte, bringen sie jedoch nicht vor. Sie erläutern entsprechend auch nicht, worin die Willkür bestehen soll. Da das Bundesgericht die Anwendung des einfachen kantonalen Gesetzesrechts grundsätzlich nur auf Willkür hin prüft (BGE 142 I 177 E. 2 S. 180 f. mit Hinweisen) und diesbezüglich die qualifizierte Rügepflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG gilt (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246), ist insoweit deshalb nicht auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Die

beschwerdeführende Person wiederum darf die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung nur rügen, wenn sie mit einem Mangel im erwähnten Sinn behaftet ist und dessen Behebung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Soweit die Beschwerdeführer der Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz lediglich ihre eigene gegenüberstellen, ohne darzutun, inwiefern deren Sachverhaltsfeststellung offensichtlich unrichtig sein oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen soll, kommen sie ihrer Rügepflicht nicht nach. Insoweit sind ihre Vorbringen deshalb grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

E. 2.3

Die Beschwerdeführer wiederholen in ihrer Beschwerde teilweise lediglich ihre bereits früher geäusserte Kritik am Gesamtentscheid des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vom 9. Februar 2017 und am Beschluss des Regierungsrats vom 14. November 2017. Insoweit setzen sie sich nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Sie zählen die entsprechenden Ausführungen denn auch nicht im eigentlichen Sinn zur Begründung der vorliegenden Beschwerde. Diese sind daher grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Da die rechtzeitige Einreichung der Beschwerde bei der Vorinstanz nicht strittig ist und diese in der Sache entschieden hat, braucht im Weiteren auf die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführer nicht eingegangen zu werden.

E. 3.1

Nach Art. 22 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung für ihre Bewilligung ist, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Abs. 2). Wohnbauten in der Landwirtschaftszone sind zonenkonform, wenn der Wohnbedarf für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]).

E. 3.2

Das landwirtschaftliche Gewerbe "N. _____" der Beschwerdeführer verfügt neben der ohne Bewilligung erstellten Wohnung mit 4,5 bzw. 4 Zimmern (so die Beschwerdeführer), in der seit der Fertigstellung offenbar im Jahr 2009 der Beschwerdeführer 1 mit seiner Familie lebt, über zwei weitere Wohnbauten mit insgesamt drei Wohneinheiten. Im Wohnhaus mit 7,5 Zimmern lebt der Beschwerdeführer 2 mit seiner Ehefrau. In der anderen Wohnbaute (Gebäude Nr. 2584) befinden sich zwei 4-Zimmerwohnungen, die gegenwärtig an betriebsfremde Personen vermietet sind. Gemäss dem angefochtenen Entscheid decken die neben der unbewilligten Wohnung bestehenden drei Wohneinheiten den Wohnraumbedarf der Beschwerdeführer und eines in Zukunft vermutlich zu beschäftigenden landwirtschaftlichen Angestellten. Aus betrieblicher Sicht bestehe daher für eine weitere Wohneinheit kein Bedarf, weshalb die ohne Bewilligung erstellte Wohnung nicht zonenkonform und nicht bewilligungsfähig sei. Nach Ansicht der Beschwerdeführer ist dagegen zusätzlich eine vierte Wohneinheit für C. _____ erforderlich. Diesem sei beim Erwerb seines landwirtschaftlichen Gewerbes "O. _____" ein lebenslängliches,

unentgeltliches Wohnrecht an einer 2.5-Zimmerwohnung in der Wohnbaute Nr. 2584 eingeräumt worden. Zwar lebe er zurzeit noch in seinem bisherigen, abparzellierten Wohnhaus auf seinem früheren landwirtschaftlichen Gewerbe. Sobald das hängige Bewilligungsverfahren für den geplanten Neubau dieses Wohnhauses abgeschlossen sei, müsse er sein Wohnrecht jedoch am genannten Ort ausüben. Als abtretende Generation im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV habe er im Weiteren das Recht, ausserhalb der Bauzone wohnen zu bleiben, weshalb seinem Wohnrecht auch raumplanungsrechtliche Bedeutung zukomme.

E. 3.3

Den Beschwerdeführern wurde im Jahr 2010 der Erwerb des landwirtschaftlichen Gewerbes "O._____" von C._____ bewilligt, das mehrere Grundstücke und Gebäude umfasste, die nunmehr grundsätzlich Bestandteil ihres landwirtschaftlichen Gewerbes "N._____" bilden. Beim Erwerb räumten sie C._____ das erwähnte Wohnrecht ein, das dieser gemäss dem Wohnrechtsvertrag so lang ersatzweise in seinem bisherigen Wohnhaus auszuüben hat, als sich dieses im (Mit-) Eigentum des Beschwerdeführers 2 befindet, was, soweit ersichtlich, derzeit noch der Fall ist. Mit Verfügung vom 17. Juni 2013 bewilligte das kantonale Amt für Landwirtschaft auf Ersuchen der Beschwerdeführer gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) die Abparzellierung und Entlassung des durch Mutation neu geschaffenen Grundstücks KTN 4094, auf dem sich unter anderem das Wohnhaus von C._____ befindet, aus dem Geltungsbereich des BGBB. In Dispositivziffer 3.3 seiner Verfügung hielt es fest, nach der Abparzellierung und Entlassung der Gebäude auf diesem Grundstück aus dem Geltungsbereich des BGBB könne auf den Grundstücken der Beschwerdeführer kein Anspruch auf den Bau von landwirtschaftlich bedingtem Wohnraum geltend gemacht werden. Diese Anordnung blieb unangefochten.

E. 3.4

Das Gesuch der Beschwerdeführer um Abparzellierung und Entlassung des erwähnten Grundstücks aus dem Geltungsbereich des BGBB ist wie die Bewilligung des Amtes für Landwirtschaft vom 17. Juni 2013 und die in der Bewilligungsverfügung enthaltene Dispositivziffer 3.3 vor dem einschlägigen rechtlichen Hintergrund zu sehen. Gemäss Art. 58 BGBB dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt (Abs. 1; Realteilungsverbot) und landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Abs. 2; Zerstückelungsverbot). Nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB bewilligt die kantonale Bewilligungsbehörde eine Ausnahme von diesen Verboten, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des BGBB aufgeteilt wird. Bei der Abparzellierung und nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ursprünglich landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen ist insbesondere sicherzustellen, dass damit nicht der Grundstein für ein Bedürfnis nach landwirtschaftlichen Neubauten gelegt wird. Nur Wohnraum, der nicht betriebsnotwendig ist, kann vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt und aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden, wobei eine an den raumplanungsrechtlichen Vorgaben orientierte, zukunftsgerichtete Beurteilung vorzunehmen ist (vgl. HERRENSCHWAND/BANDLI, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. 2011, N. 2a, 7 und 7a zu Art. 60 BGBB).

E. 3.5

Mit ihrem Gesuch um Abparzellierung brachten die Beschwerdeführer demnach implizit zum Ausdruck, dass sie den Wohnraum in dem aus dem Geltungsbereich des BGG zu entlassenden Wohnhaus nicht für ihr landwirtschaftliches Gewerbe benötigten bzw. in Anspruch nähmen. Gleiches gilt für ihren Verzicht, sich gegen Dispositivziffer 3.3 der Bewilligungsverfügung des Amtes für Landwirtschaft zur Wehr zu setzen, und zwar unabhängig davon, welche Tragweite dieser Anordnung genau zukommt. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer offenbar bereits seit dem Jahr 2009 über die ohne Bewilligung erstellte Wohnung und damit über vier Wohneinheiten verfügten, mithin nicht nur über drei, wie der Beschwerdeführer 2 dem Amt für Landwirtschaft im Jahr 2008 unter Hinweis auf das Bestehen von Wohnraum für drei Generationen mitgeteilt hatte. Dass die Beschwerdeführer dieses Amt im Rahmen des Abparzellierungsverfahrens über die zusätzliche Wohnung und den auf ihrem Gewerbe faktisch vorhandenen Ersatzwohnraum für C. _____ informiert hätten, machen sie nicht geltend und ist nicht ersichtlich. Ebenso wenig ist erkennbar, dass die Feststellung der Vorinstanz, das Amt für Landwirtschaft habe im Abparzellierungsverfahren keine Kenntnis von dieser Wohnung gehabt, offensichtlich unrichtig wäre; die Beschwerdeführer bringen solches auch nicht vor.

E. 3.6

Mit dem bei der Abparzellierung zum Ausdruck gebrachten Verzicht auf den Wohnraum im erwähnten Wohnhaus ist nicht vereinbar, dass sich die Beschwerdeführer zur Begründung ihres Bedarfs an der ohne Bewilligung erstellten Wohnung nach Art. 34 Abs. 3 RPV nunmehr gerade auf den allfälligen künftigen Ersatzwohnraumbedarf von C. _____ auf ihrem landwirtschaftlichen Gewerbe berufen. Damit verhalten sie sich vielmehr widersprüchlich und in gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) verstossender, rechtsmissbräuchlicher Weise, zumal sie im Abparzellierungsverfahren die unbewilligte Wohnung und den auf ihrem Gewerbe faktisch vorhandenen Ersatzwohnraum für C. _____ nicht offenlegten, die dessen allfälligem künftigen Ersatzwohnraumbedarf zugrunde liegende Abparzellierung deshalb in Unkenntnis über diesen Umstand bewilligt wurde (vgl. BGE 143 V 66 E. 4.3 S. 69; 140 II 65 E. 2.2 S. 67; 137 V 394 E. 7.1 S. 403; jeweils mit Hinweisen). Ihr Vorbringen verdient daher ungeachtet der Frage, ob C. _____ wegen der Integration seines ehemaligen landwirtschaftlichen Gewerbes "O. _____" in ihr landwirtschaftliches Gewerbe "N. _____" allenfalls als abtretende Generation nach Art. 34 Abs. 3 RPV betrachtet werden könnte, keinen Schutz. Daran vermögen die Ausführungen der Beschwerdeführer - soweit diese zu berücksichtigen sind (vgl. E. 2) - nichts zu ändern, ergibt sich daraus doch nichts, was ihr Verhalten in einem andern Licht erscheinen liesse.

E. 3.7

Überzeugende sonstige Gründe für die Zonenkonformität der strittigen Baute sind weder dargetan noch ersichtlich. Die Beurteilung der Vorinstanz, die ohne Bewilligung erstellte Wohnung sei nicht zonenkonform und könne nicht bewilligt werden, verstösst daher nicht gegen Bundesrecht.

E. 4.1

Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird

der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 358 E. 6 S. 364 f. mit Hinweisen; vgl. auch § 87 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 [PBG/SZ; SRSZ 400.100]). Die Anordnung der Wiederherstellung kann jedoch unzulässig sein, wenn ihr allgemeine Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegenstehen. Dazu gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 9 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens (BGE 136 II 359 E. 6 S. 364 f. mit Hinweisen).

E. 4.2

Soweit die Vorbringen der Beschwerdeführer zu berücksichtigen sind (vgl. E. 2), äussern sich diese nicht zur Anordnung, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Aus ihren Ausführungen ergibt sich daher nichts, was die Beurteilung der Vorinstanz, diese Anordnung verstosse nicht gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes, sei verhältnismässig und auch sonst zulässig, als bundesrechtswidrig erscheinen liesse. Der angefochtene Entscheid ist daher auch insoweit zu bestätigen.

E. 5

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beweisanträge der Beschwerdeführer sind mangels Entscheidungsrelevanz ebenfalls abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Sie haben zudem den Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Weitere Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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