

# BGer 1C\_429/2024 vom 26. März 2026

Bundesgericht, 2026-03-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_429\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_429_2024)

FR: TF 1C\_429/2024 du 26 mars 2026

IT: TF 1C\_429/2024 del 26 marzo 2026

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG ); ein Ausschlussgrund im Sinne von Art. 83 ff. BGG ist nicht gegeben. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist dort mit seinen Anträgen unterlegen und als Baugesuchsteller zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2.1

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ( BGE 148 IV 39 E. 2.3.5 ) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ; vgl. Art. 105 Abs. 2 BGG ). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen ( vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5 ).

### E. 2.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht zwar von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), es prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 148 II 392 E. 1.4.1 ). Die Verletzung von Grundrechten prüft es jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, ist daher in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen ( BGE 143 I 1 E. 1.4; 134 II 349 E. 3 ).

### E. 3.1

Gemäss den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz besteht die streitbetroffene Liegenschaft mindestens seit dem Jahr 1949 und befindet sie sich ausserhalb der Bauzone. Dem vorherigen Besitzer wurde die Umnutzung der Hütte von einem militärischen zu einem privaten Zweck im Sinne einer Schutz- oder Jagdhütte (zumindest implizit) bewilligt. Ausserdem wurde ihm von der Baudirektion des Kantons Glarus im Rahmen einer Vorabklärung am 20. Juli 2001 die Zustimmung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gewährt. Dabei wurde explizit darauf hingewiesen, dass mit

dieser Umnutzung das Mass der zulässigen Veränderung ausgeschöpft und der Abbruch sowie der Wiederaufbau des Gebäudes ausgeschlossen sei. Der Beschwerdeführer hat die Hütte eigenen Angaben zufolge im Herbst 2021 erworben. Im September 2021 teilte er der Gemeinde mit, dass er eine Dacherrhöhung und eine Ausführung der Fassadenfläche in Glas plane. Die Gemeinde antwortete ihm daraufhin, dass keine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 f. RPG (SR 700) in Aussicht gestellt werden könne und die Umnutzung zu zivilen Zwecken mit einem Baugesuch legalisiert werden müsse. Im Februar 2022 schlossen der Beschwerdeführer und die Gemeinde einen Dienstbarkeitsvertrag ab.

### **E. 3.2**

Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die noch bestimmungsgemäss nutzbar sind. Bestimmungsgemäss nutzbar ist eine Baute, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass die Baute gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (vgl. Urteil 1C\_204/2019 vom 8. April 2020 E. 2.2 mit Hinweisen). Verfallene, unbrauchbar gewordene und abbruchreife Bauten, deren Lebensdauer abgelaufen ist (sog. Ruinen), sind nicht bestimmungsgemäss nutzbar im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und geniessen deshalb keinen Besitzstandsschutz (zum Ganzen: BGE 147 II 465 E. 4.2.2 mit Hinweisen).

### **E. 3.3.1**

In Bezug auf die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit erwog die Vorinstanz, es bestünden divergierende Angaben zum Zustand der streitbetroffenen Baute und die eingereichten Fotos seien undatiert, weshalb ihnen grundsätzlich ein nur verminderter Beweiswert zukomme. Die im Herbst 2021 eingereichten Fotos zeigten zwar eine grundsätzlich regelgerechte Baute. Jedoch würden darauf keine Details des Dachs abgebildet. Die damalige Nachricht des Beschwerdeführers an die Gemeinde zeige, dass er bereits vor dem geltend gemachten Zerstörungszeitpunkt im Winter 2021/2022 und damit unabhängig davon einen Umbau geplant habe. Die im Juli 2022 eingereichten, undatierten Fotos zeigten eine verschimmelte Dachkonstruktion, die nicht mehr als funktionstüchtig bezeichnet werden könne. Die zuletzt im Januar 2023 eingereichten, undatierten Fotos, die den Zustand vor dem Kaufzeitpunkt im Herbst 2021 illustrieren sollten, zeigten eine temporäre Stütze für das Dach. Dies weise ebenfalls darauf hin, dass die tragenden Konstruktionen nicht mehr genügend intakt gewesen seien. Anhand der Angaben des Beschwerdeführers und aufgrund der Bildaufnahmen könne daher nicht mit genügender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Hütte vor den Bauarbeiten im Sommer 2022 bzw. vor dem geltend gemachten Zerstörungszeitpunkt im Winter 2021/2022 noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei. Nichts anderes ergebe sich mit Blick auf den im Winter 2022 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag, zumal die Hütte in diesem Zusammenhang offenbar nicht besichtigt worden sei. Stattdessen seien lediglich Fotos der Aussenansicht aus einer gewissen Distanz beigefügt worden. Schliesslich könne auch aus den Angaben des vorherigen Besitzers nichts Entscheidwesentliches abgeleitet werden, da nicht einmal klar

sei, ob dieser die Hütte im Herbst 2021 effektiv noch selbst genutzt habe oder lediglich Drittpersonen anwesend gewesen seien.

Da die Hütte in der Zwischenzeit und ohne vorgängige Baubewilligung zumindest teilweise abgerissen und stark verändert worden sei, lasse sich der frühere Zustand und der Eintrittszeitpunkt der diversen Schäden nachträglich nicht mehr ohne Weiteres feststellen. Dies habe der Beschwerdeführer indessen selbst zu verantworten. Die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit der streitbetroffenen Baute habe somit als unbewiesen zu gelten. Da sich der Beschwerdeführer darauf berufe und daraus ein Recht auf eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24c RPG ableiten wolle, trage er die Folgen dieser Beweislosigkeit. Die Baute sei somit als nicht bewilligungsfähig zu qualifizieren.

### **E. 3.3.2**

Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, die Hütte sei nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen. Er hätte sie nicht gekauft und es wäre kein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen worden, wenn die Hütte nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen wäre. Bei den vorinstanzlichen Ausführungen handle es sich um reine Mutmassungen. Ihm dürfe nicht zum Nachteil ausgelegt werden, dass er nicht weitere Fotos aus der Nähe aufgenommen habe. Seinem Antrag auf Befragung des vorherigen Eigentümers der Hütte als Zeuge sei die Vorinstanz sodann nicht gefolgt, weshalb es nicht angehen könne, dessen E-Mail einen geringeren Beweiswert zuzumessen als einer Zeugenaussage. Auch wenn die Dachkonstruktion von Schimmel befallen gewesen sei, sei die tragende Konstruktion mehrheitlich betriebstüchtig gewesen. Die im kantonalen Verfahren eingereichten Fotos belegten, dass es sich bei der Hütte nicht um eine Bauruine gehandelt habe.

### **E. 3.4.1**

Die Vorbringen des Beschwerdeführers lassen die Beweiswürdigung der Vorinstanz nicht als offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich erscheinen (vgl. BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 144 V 50 E. 4.2; je mit Hinweisen), zumal dieser über weite Strecken bloss das Gegenteil behauptet, ohne sich mit den vorinstanzlichen Ausführungen substantiiert auseinanderzusetzen. Dass er sich dabei zum Teil auf die Erwägungen des Regierungsrats stützt, ändert daran nichts. Insbesondere vermag der Beschwerdeführer nicht darzutun, inwiefern die Vorinstanz den Umstand, dass er im Winter 2022 einen Dienstbarkeitsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen hat, offensichtlich unrichtig gewürdigt haben soll, indem er daraus ohne nähere Begründung die gegenteiligen Schlüsse zieht. Er bestreitet nicht, dass in diesem Zusammenhang keine Besichtigung der Hütte stattgefunden hat und dass auf beigelegte Fotos der Aussenansicht abgestellt wurde, die aus einer gewissen Entfernung aufgenommen worden waren. Zudem stellte die Vorinstanz nicht bloss auf einzelne Angaben des Beschwerdeführers oder auf einzelne Fotos ab, sondern würdigte sie die ihr vorliegenden Aussagen und Fotos in ihrer Gesamtheit. Es erschliesst sich somit nicht, dass die Vorinstanz die Angaben des Beschwerdeführers offensichtlich verkannt oder wichtige und entscheidungswesentliche Beweismittel ohne sachlichen Grund unberücksichtigt gelassen hätte; auch ist nicht erkennbar, dass sie auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hätte. Ihre Beweiswürdigung erscheint im Gegenteil nachvollziehbar und grundsätzlich überzeugend.

### **E. 3.4.2**

Ebenso wenig ist die Vorinstanz mit dem Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins in Willkür verfallen oder hat eine Gehörsverletzung begangen (vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3; 144 V 361 E. 6.5; je mit Hinweisen). Aufgrund der vom Beschwerdeführer eigenmächtig veranlassten Baumassnahmen besteht keine Möglichkeit mehr, den damaligen Zustand der tragenden Strukturen der Hütte direkt zu untersuchen oder zu dokumentieren. Zudem mag es zwar widersprüchlich erscheinen, dass die Vorinstanz einer E-Mail des vorherigen Eigentümers der Hütte nicht denselben Beweiswert zumass wie einer Zeugenaussage, auf die vom Beschwerdeführer beantragte Zeugenbefragung aber verzichtete. Wie sich aus ihren Erwägungen ergibt, erachtete sie es aber als zweifelhaft, ob der vormalige Eigentümer überhaupt Aussagen zum früheren Zustand der Hütte machen kann (vgl. oben E. 3.3.1), was der Beschwerdeführer nicht substantiiert bestreitet. Die Vorinstanz durfte daher in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung davon ausgehen, dass ein Augenschein oder allfällige sonstige Beweiserhebungen keine Erkenntnisse brächten, die ihre auf den vorhandenen Grundlagen (insbesondere den Unterlagen zum von der Gemeinde durchgeführten Augenschein) gewonnene Überzeugung infrage zu stellen vermöchten. Indes hätte sie sich zur beantragten Zeugenbefragung äussern müssen. Indem sie dies unterliess, hat sie den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt ( Art. 29 Abs. 2 BV ), was im Dispositiv festzustellen ist. Mit Blick auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens fällt die Gehörsverletzung aber kaum ins Gewicht, sodass sich eine Berücksichtigung im Rahmen der Kosten- und Entschädigungsfolgen nicht rechtfertigt.

Aus den genannten Gründen ist den Beweisbegehren des Beschwerdeführers im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zu entsprechen. Insbesondere besteht kein Anlass für die Durchführung eines bundesgerichtlichen Augenscheins.

### **E. 3.5**

Demzufolge ist die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz in Bezug auf den Zustand der Hütte weder offensichtlich unrichtig noch beruht sie auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG . Damit ist sie für das Bundesgericht verbindlich. Auch die Anwendung der Beweislastregeln durch die Vorinstanz ist nicht zu beanstanden, was der Beschwerdeführer im Übrigen auch nicht bestreitet. Nach der Rechtsprechung ist das Gebäude somit als im massgeblichen Zeitpunkt nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar zu qualifizieren (vgl. oben E. 3.2). Die Beurteilung der Vorinstanz beruht nicht auf einer unzutreffenden Auslegung dieses Erfordernisses. Art. 24c RPG kommt auf die Hütte nicht zur Anwendung, weil es an ihrer bestimmungsgemässen Nutzbarkeit mangelte. Unter diesen Umständen erübrigt es sich, auf die weiteren Voraussetzungen von Art. 24c RPG einzugehen. Insbesondere braucht die Identität der Baute nicht geprüft zu werden. Das nachträgliche Baugesuch ist einer Bewilligung nach Art. 24c RPG nicht zugänglich.

### **E. 4.1**

Formell rechtswidrige Bauten ausserhalb des Baugebiets, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (vgl. BGE 151 II 850 E. 3.1; 136 II 359 E. 6; je mit Hinweisen). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dazu gehört namentlich der in Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV festgehaltene Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Ist die Bauherrschaft nicht gutgläubig, so muss sie in Kauf nehmen, dass ihre Interessen von

der Behörde bei der vorzunehmenden Abwägung nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigt werden (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweisen; zum Ganzen: Urteile 1C\_631/2021, 1C\_639/2021 vom 16. Oktober 2023 E. 8.1 mit Hinweis; 1C\_204/2019 vom 8. April 2020 E. 4.2).

#### **E. 4.2**

In Bezug auf die Interessenabwägung erwog die Vorinstanz, mit den Interessen der Rechtsgleichheit, der Einhaltung der Bauordnung und des Naturschutzes bestünden gewichtige öffentliche Interessen, welche die Notwendigkeit weiterer Helikopterflüge zum Abbruch der Hütte überwögen. Der vollständige Rückbau der Hütte sei denn auch geeignet und erforderlich, zumal der Beschwerdeführer mit den unbewilligten Bauarbeiten nicht nur unbedeutend vom Erlaubten abgewichen sei. Sein Interesse an der weiteren Nutzung der Hütte sowie eine allfällige Vermögenseinbusse würden die entgegenstehenden öffentlichen Interessen nicht zu überwiegen vermögen. Diese seien aufgrund der Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers ohnehin nur vermindert zu berücksichtigen.

#### **E. 4.3**

Der Beschwerdeführer rügt, die Anordnung des vollständigen Rückbaus der Hütte sei weder erforderlich noch zumutbar. Als mildere Massnahmen hätten eine Verkleinerung der Fenster, der Rückbau des Windfangs oder der Toilette angeordnet werden können. Jedoch habe die Vorinstanz keine milderen Massnahmen geprüft. Inwiefern mildere Massnahmen vorliegend gleichermassen geeignet sein sollen, die öffentlichen Interessen zu verwirklichen, zeigt der Beschwerdeführer weder auf noch ist dies erkennbar. Wie die Vorinstanz erwog, geht es vorliegend nicht um eine unbedeutende Abweichung vom Erlaubten, selbst wenn - wie der Beschwerdeführer geltend macht - keine wesentliche Vergrösserung des Gebäudevolumens bzw. der Nutzfläche stattgefunden haben sollte. Gemäss den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz wurde die vormalige Hütte mit Ausnahme des Bodens, des Untergeschosses und der (wieder aufgebauten) Seitenwände abgerissen und damit zerstört und die Materialien wurden entsorgt. Ein Rückbau in die vorherige Form sei somit nicht möglich. Aus dem Umstand, dass nicht die ganze Hütte abgerissen worden war, kann der Beschwerdeführer vorliegend nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Durchführung eines Augenscheins durch das Bundesgericht erübrigt sich auch unter diesem Aspekt. Des Weiteren hat der Beschwerdeführer die Bauarbeiten unbestrittenermassen nicht gutgläubig vorgenommen. Es ist daher mit Blick auf die obige Erwägung 4.1 nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Interessen des Beschwerdeführers kein entscheidendes Gewicht beimass und die Verhältnismässigkeit des angeordneten vollständigen Rückbaus der Hütte bejahte. Nachdem das vorliegende Urteil nicht zu Beginn der Wintermonate ergeht, zielen die Vorbringen des Beschwerdeführers hinsichtlich des nicht realisierbaren Abbruchs der Hütte während des Winters ins Leere. Was der Beschwerdeführer darüber hinaus aus der Anrufung der Eigentumsgarantie ( Art. 26 BV ) zu seinen Gunsten ableiten möchte, erschliesst sich nicht, weshalb darauf nicht einzugehen ist. Soweit er schliesslich bemängelt, für den Beizug der Kantonspolizei im Fall der Ersatzvornahme fehle es an einer gesetzlichen Grundlage, stützte sich die Gemeinde dabei auf kantonales Recht. Inwiefern damit Bundesrecht verletzt sein soll (vgl. oben E. 2.2), legt der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dar. Das angefochtene Urteil ist somit auch mit Blick auf den angeordneten vollständigen Rückbau der Baute nicht zu beanstanden.

## **E. 5**

Demnach ist die Beschwerde insofern teilweise gutzuheissen, als im Dispositiv eine Verletzung des Anspruchs des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör durch die Vorinstanz festzustellen ist (vgl. oben E. 3.4.2). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen ( Art. 68 Abs. 1-3 BGG ).

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