

# **BGer 1C\_450/2024 vom 1. Mai 2025**

Bundesgericht, 2025-05-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_450\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_450_2024)

FR: TF 1C\_450/2024 du 1 mai 2025

IT: TF 1C\_450/2024 del 1 maggio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich 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 gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführerin ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. Sie erweist sich indes als offensichtlich unbegründet, sodass sie gemäss Art. 109 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 BGG mit summarischer Begründung abzuweisen ist.

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht ( Art. 95 lit. a und b BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten ( Art. 7-34 BV ) prüft es jedoch nur, wenn eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Insoweit gilt eine qualifizierte Rügepflicht ( BGE 145 I 26 E. 1.3 mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Es kann diesen Sachverhalt gestützt auf die Akten von Amtes wegen ergänzen ( Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 143 V 177 E. 4.3 mit Hinweisen).

## **E. 2**

Gemäss den zutreffenden Angaben der Beschwerdeführerin ergibt sich aus den Akten der Gemeinde Madiswil (Nr. 22.2), dass die Steuerverwaltung des Kantons Bern das Baugrundstück am 30. April 2015 neu bewertete, nachdem der darauf errichtete Schopf durch den Einbau einer Küche, eines WC's und einer Wärme-Pumpe zu einem Freizeit- bzw. Jugendclublokal umgebaut worden war. Gemäss einem Grundbuchauszug (Akten der Gemeinde Madiswil Nr. 22.1) ging das mit einem "Freizeitlokal" überbaute Baugrundstück am 4. Dezember 2020 zufolge der Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft auf die Beschwerdeführerin über. Insoweit kann der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt gestützt auf die Akten ergänzt werden.

### **E. 3.1**

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 BV gewährten Anspruch auf rechtliches Gehör wird die Verpflichtung der Behörden abgeleitet, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dazu müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dagegen ist nicht erforderlich, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt ( BGE 143 III 65 E. 5.2; 146 II 335 E. 5.1; je mit Hinweisen).

### **E. 3.2**

Diesen Begründungsanforderungen genügt das angefochtene Urteil, weil dessen Erwägungen erkennen lassen, von welchen tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Überlegungen die Vorinstanz ausging und es daher sachgerecht angefochten werden konnte. Demnach hat die Vorinstanz ihre Begründungspflicht entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin auch dann erfüllt, wenn sie nicht ausdrücklich begründete, weshalb das bewilligte Glas-Vordach, das von der Rückbauverfügung nicht betroffen ist, nicht entscheidrelevant ist.

### **E. 4.1**

Nach der Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann ( BGE 137 I 195 E. 2.3.2; 142 II 218 E. 2.8.1). Unter dieser Voraussetzung kann namentlich die unvollständige oder ungenügende Gewährung des Akteneinsichtsrechts eine im Rechtsmittelverfahren heilbare Gehörsverletzung darstellen (Urteil 7B\_1028/2023 vom 12. Januar 2024 E. 3.4).

### **E. 4.2**

Gemäss der vorgenannten Rechtsprechung durfte die Vorinstanz den der Gemeinde unterlaufenen Verfahrensfehler der unvollständigen Gewährung des Akteneinsichtsrechts als im Verfahren vor der BVD geheilt ansehen, da die Beschwerdeführerin sich in diesem Verfahren nach der Einsicht in die vollständigen Akten äussern konnte und die BVD als Rechtsmittelinstanz über volle Sachverhalts- und Rechtskontrolle verfügte. Daran vermag entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nichts zu ändern, dass in der Lehre angenommen wird, ein Entscheid einer Behörde könne im Rechtsmittelverfahren erfahrungsgemäss nur mit erhöhtem Argumentationsaufwand umgestossen werden (vgl. RENÉ WIEDERKEHR, Die Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV und die Heilung der Verletzung, ZBl 2010 S. 481 ff., 500). Unerheblich ist auch, in welchem Umfang der Beschwerdeführerin die ihr von der Gemeinde anfänglich nicht zugestellten Akten möglicherweise bereits bekannt waren. Auf die entsprechenden Feststellungen der Vorinstanz und die daran geübte Kritik der Beschwerdeführerin braucht daher nicht eingegangen zu werden.

### **E. 5**

Die Vorinstanz erwog, der Umbau des streitbetroffenen Geräteschuppens zu Wohnraum bzw. in ein Freizeitlokal sei mangels einer Baubewilligung formell rechtswidrig und hätte wegen Fehlens der Voraussetzungen einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24c RPG auch nachträglich nicht bewilligt werden können.

Diese Erwägung ficht die Beschwerdeführerin nicht an.

#### **E. 6.1**

Die Vorinstanz führte sodann zusammengefasst aus, werde ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen ausgeführt, sei der rechtmässige Zustand gemäss Art. 46 Abs. 1 und 2 des kantonalen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG/BE; BSG 721.0) wiederherzustellen. Die Wiederherstellungsverfügung müsse im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und dürfe den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Die Wiederherstellung könne unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen habe, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, sofern der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Zwar mache die Beschwerdeführerin geltend, sie sei in gutem Glauben davon ausgegangen, der strittige Umbau sei aufgrund eines "Gegengeschäfts" zwischen dem Voreigentümer und der Gemeinde Madiswil zulässig gewesen. Die Beschwerdeführerin könne jedoch nicht als gutgläubig gelten, zumal die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone als allgemein bekannt vorausgesetzt werden dürfe. Dies gelte auch für den Voreigentümer des Baugrundstücks, weil er am Geräteschuppen wiederholt ohne Baubewilligung Änderungen vorgenommen habe und gegen ihn Wiederherstellungsverfügungen erlassen worden seien. Ihm habe somit bewusst sein müssen, dass er das Gebäude nicht ohne Bewilligung zu Wohnzwecken habe umbauen bzw. umnutzen dürfen. Seinen bösen Glauben müsse sich die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin anrechnen lassen. Daran ändere nichts, dass die Gemeinde den Anschluss des streitbetreffenen Gebäudes an das Strom-, Wasser- und Kanalisationsnetz zugelassen habe. Daraus lasse sich nicht ableiten, die Umnutzung dürfe ohne Baubewilligung ausgeführt oder könne von der Gemeinde stillschweigend "genehmigt" werden, da diese für die Erteilung oder Zusicherung einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 ff. RPG nicht zuständig sei. Behördliche Untätigkeit könne in Bezug auf Bauten nur dann einen Vertrauenstatbestand begründen, wenn die Rechtswidrigkeit für die Bauherrschaft bei gebotener Sorgfalt nicht erkennbar sei, was vorliegend nicht zutrefte.

#### **E. 6.2**

Die dagegen erhobenen Einwände der Beschwerdeführerin sind offensichtlich unbegründet. Sie bestreitet nicht, dass gegen den Voreigentümer des Baugrundstücks aufgrund von unbewilligten baulichen Massnahmen an der streitbetreffenen Baute Wiederherstellungsverfügungen ergingen. Zudem wurde ihm die kantonale Ausnahmegenehmigung für diese Baute unter der Auflage erteilt, sie nur zum Ein- und Abstellen der für die Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlichen Maschinen und Gerätschaften sowie für die Lagerung von Obst und Gemüse zu nutzen. Demnach musste der Voreigentümer wissen, dass er seine Baute in der Landwirtschaftszone nicht ohne kantonale Bewilligung zur Nutzung als Wohnraum bzw. Freizeitlokal hätte ausbauen dürfen. Er durfte daher nicht darauf vertrauen, die Gemeinde hätte den Ausbau als "Gegenleistung" für die Durchleitung der Kanalisation durch sein Grundstück bewilligen oder dulden dürfen. Den bösen Glauben des Voreigentümers muss sich die Beschwerdeführerin als seine Rechtsnachfolgerin auch dann anrechnen lassen, wenn er ihr das Fehlen einer Baubewilligung verschwiegen hätte (vgl. Urteil 1C\_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 4.4). Demnach war die von der Beschwerdeführerin vermutete Zustimmung der Gemeinde zum streitbetreffenen Ausbau des Geräteschuppens als "Gegengeschäft" für die Durchleitung der Kanalisation gemäss der zutreffenden Annahme

der Vorinstanz nicht entscheidend. Diese verletzte daher den aus dem rechtlichen Gehör abgeleiteten Beweisführungsanspruch der Beschwerdeführerin nicht, wenn sie die von dieser gestellten Beweisanträge zum Nachweis eines solchen "Gegengeschäfts" ablehnte. Damit hat die Vorinstanz entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin auch keine unzulässige Beweislastumkehr vorgenommen.

#### **E. 7.1**

Die Vorinstanz führte weiter aus, die BVD habe sich sehr wohl zur Verhältnismässigkeit geäussert. Dabei habe sie die nicht bestrittene Eignung und Erforderlichkeit der Wiederherstellungsmassnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustands sowie deren Zumutbarkeit zu Recht bejaht, da die Abweichung vom Erlaubten nicht gering und das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung gewichtig sei. Da sich die Beschwerdeführerin nicht auf ihren guten Glauben berufen könne, müsse sie in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die ihr allenfalls erwachsenden (wirtschaftlichen) Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin hätte die BVD auch nicht von Amtes wegen als mildere Massnahme die Möglichkeit einer Einzonung des Baugrundstücks prüfen müssen, da dieses Grundstück von Bauzonen weit entfernt liege und daher eine Zuweisung in solche Zonen offensichtlich nicht in Frage komme. Andere mildere Massnahmen seien weder ersichtlich noch geltend gemacht.

#### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt, weil sie nicht von Amtes wegen geprüft habe, ob mildere Massnahmen in Frage kommen könnten und nur pauschal behaupte, solche Massnahmen seien nicht ersichtlich.

#### **E. 7.3**

Diese Rüge ist unbegründet bzw. ungenügend substantiiert, da die Vorinstanz darlegte, weshalb eine Einzonung des Baugrundstücks als mildere Massnahme nicht in Frage kommt und die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht nicht aufzeigt, welche anderen mildereren Massnahmen die Vorinstanz hätte prüfen sollen.

#### **E. 7.4**

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin sinngemäss, die Vorinstanz habe ihre Prüfung der Verhältnismässigkeit nicht rechtsgenügend begründet.

#### **E. 7.5**

Diese Rüge dringt nicht durch, da die Vorinstanz ihre Begründungspflicht - wie bereits dargelegt wurde - erfüllte (vgl. E. 3.2 hiervor). Inwiefern die von ihr vorgenommene Prüfung der Verhältnismässigkeit der verlangten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bundesrechtswidrig sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Insoweit kann auf die Erwägungen der kantonalen Rechtsmittelinstanzen verwiesen werden.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang trägt die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ).

Die von der Vorinstanz auf den 31. Dezember 2024 festgesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist inzwischen abgelaufen, weshalb dazu eine neue Frist anzusetzen ist (vgl. Urteil 1C\_531/2023 vom 10. Dezember 2024 E. 9).

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