

BGer 1C_659/2024 vom 23. Oktober 2025

Bundesgericht, 2025-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_659_2024

FR: TF 1C_659/2024 du 23 octobre 2025

IT: TF 1C_659/2024 del 23 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer Angelegenheit des öffentlichen Baurechts, wogegen die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist als Bauherr und Grundeigentümer durch den angefochtenen Entscheid, der die verweigerte Baubewilligung und den Rückbaubefehl bestätigt, besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung (Art. 89 Abs. 1 BGG). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

E. 2

Streitig ist die Verweigerung einer nachträglichen Baubewilligung, mit der zugleich der Rückbau der nach Auffassung der kantonalen Behörden nicht bewilligungsfähigen Bauarbeiten (Natursteinstützmauer mit Geländeanpassung zwecks Vergrößerung Kurvenradius, Brennholzunterstand) ausserhalb der Bauzone angeordnet wurde. Der Beschwerdeführer beantragt zudem eine abweichende Kosten- und Entschädigungsregelung, wobei aus der Begründung erhellt, dass er seine diesbezüglichen Begehren unabhängig vom Ausgang der Sache stellt.

E. 3

Der Beschwerdeführer rügt in verschiedener Hinsicht eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Zusammengefasst macht er geltend, die Vorinstanz habe die vom Regierungsrat vorgenommene Heilung einer Gehörsverletzung des Gemeinderats zu Unrecht bestätigt. Zudem wirft er dem Gemeinderat eine Verletzung seiner Anhörungs- und Orientierungspflicht vor, welche die Vorinstanz ebenfalls verworfen hat. Beides müsse die Aufhebung des angefochtenen Entscheids in der Sache, zumindest aber eine günstigere Kosten- und Entschädigungsregelung zur Folge haben.

E. 3.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist in Art. 29 Abs. 2 BV verankert. Er dient auf der einen Seite der Sachaufklärung, auf der anderen Seite stellt er ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht dar (BGE 150 I 174 E. 4.1; 148 II 73 E. 7.3.1; je mit Hinweisen). Als Mitwirkungsrecht umfasst der Gehörsanspruch alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie ihren Standpunkt im Verfahren wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 147 I 433 E. 5.1; 144 I 11 E. 5.3; je mit Hinweisen).

E. 3.1.1

Voraussetzung der Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs, insbesondere des Äusserungsrechts, sind genügende Kenntnisse über den Verfahrensverlauf, weshalb damit

das Recht verbunden ist, in geeigneter Weise über die entscheidungswesentlichen Vorgänge und Grundlagen vorweg orientiert zu werden (vgl. BGE 144 I 11 E. 5.3 ; 141 I 60 E. 3.3; je mit Hinweisen; siehe zum Teilgehalt des Anspruchs auf Orientierung auch STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, in: St. Galler Kommentar, Bundesverfassung, 4. Aufl. 2023, N. 61 zu Art. 29 BV). Die Orientierung ist somit in einem Umfang zu gewähren, welcher der betroffenen Partei eine wirksame Wahrnehmung ihrer Gehörsrechte ermöglicht (BERNHARD WALDMANN, in: Basler Kommentar, Bundesverfassung, 2. Aufl. 2025, N. 53 zu Art. 29 BV).

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst sodann die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Partei über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 148 III 30 E. 3.1 ; 136 I 229 E. 5.2; je mit Hinweisen).

E. 3.1.2

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (sog. "formelle Natur"; vgl. statt vieler BGE 149 I 91 E. 3.2 mit Hinweis). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann jedoch ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Partei die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann bzw. über die gleiche Kognition wie ihre Vorinstanz verfügt (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1 ; 137 I 195 E. 2.3.2 ; 135 I 279 E. 2.6.1 ; 129 I 129 E. 2.2.3). Eine Heilung ist nach der Rechtsprechung selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör möglich, wenn die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 147 IV 340 E. 4.11.3; 142 II 218 E. 2.8.1; je mit Hinweisen). Auch ohne Heilung der Gehörsverletzung kann zur Verhinderung eines Leerlaufs von einer Rückweisung abgesehen werden, wenn an dieser kein schützenswertes Interesse besteht (vgl. Urteile 1C_678/2023 vom 9. Dezember 2024 E. 4.1 f.; 1C_128/2022 vom 19. Januar 2023 E. 3.5 mit Hinweis).

E. 3.2

Wie bereits der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht festgehalten haben, stellt der Umstand, dass der dafür zuständige Gemeinderat (vgl. Art. 167 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Nidwalden vom 21. Mai 2014 [PBG/NW; NG 611.1]) es unterlassen hat, die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung zu begründen, eine Gehörsverletzung dar. Entgegen dem Beschwerdeführer ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Verletzung der Begründungspflicht als durch den Regierungsrat geheilt betrachtet hat. Die Annahme, der Gemeinderat und die Baudirektion hätten im Falle der Gutheissung seiner Beschwerde nochmals gleich entschieden, sodass es zu einem formalistischen Leerlauf gekommen wäre, ist mitnichten willkürlich, beantragten die

Bewilligungsbehörden im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat doch in der Sache die Abweisung der Beschwerde. An diesem Antrag hielt der Gemeinderat auch im verwaltungs- und bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren fest. Allein das legt nahe, dass die Bewilligungsbehörden im Falle einer Rückweisung die Sache nicht anders behandelt hätten. Mit dem einlässlich begründeten Entscheid des Regierungsrats, der mit voller Kognition entschied, wurde der Begründungsmangel korrigiert. Dass sich der Regierungsrat nach Auffassung des Beschwerdeführers nur unzureichend und einseitig zu seinen Lasten mit der Standortgebundenheit und der Verhältnismässigkeit des Rückbaus auseinandergesetzt habe, schliesst eine Heilung nicht aus, verlangt die Begründungspflicht von der Behörde nach dem Gesagten doch gerade nicht, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (vorne E. 3.1.1). Diesen Anforderungen wurde der Beschluss des Regierungsrats - anders als derjenige des Gemeinderats - gerecht, sodass er vom Beschwerdeführer sachgerecht bei der Vorinstanz angefochten werden konnte. Auch dem angefochtenen Urteil haftet nach diesem Massstab - zumindest in der Sache - kein Begründungsmangel an.

Auf die Frage, ob der Gehörsverletzung bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen hinreichend Rechnung getragen wurde, ist im Zusammenhang mit den diesbezüglichen Anträgen des Beschwerdeführers einzugehen (hinten E. 6).

E. 3.3

Nicht gefolgt werden kann der Vorinstanz demgegenüber, wenn sie die Kritik des Beschwerdeführers, vom Gemeinderat nicht zeitnah über den negativen Gesamtbewilligungsentscheid der Baudirektion vom 22. September 2021 informiert worden zu sein, als unbegründet abtut. Am 19. Oktober 2021, also rund einen Monat nachdem die Baudirektion die Ausnahmbewilligung verweigert hatte, fand eine Einwendungsverhandlung samt Augenschein mit dem Landschaftsschutzverband statt. In der Folge konnten sich die Parteien offenbar auf eine Begrünungsaufgabe einigen, worauf der Landschaftsschutzverband seine Einwendung im März 2022 zurückzog. Der Beschwerdeführer war schon im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren anwaltlich vertreten. Wäre er bereits Ende September 2021 über den negativen Entscheid der Baudirektion informiert worden, hätte er - mit Blick auf Art. 25 Abs. 3 RPG (SR 700), wonach die zuständige kantonale Behörde bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen verbindlich über die Ausnahmbewilligung entscheidet - darauf verzichten können, im Einvernehmen mit dem Einwender ein Begrünungskonzept auszuhandeln, war doch das Schicksal des Baugesuchs mit dem kantonalen Entscheid bereits besiegelt. Die unterlassene Orientierung über den bereits ergangenen negativen Gesamtbewilligungsentscheid war damit geeignet, die wirksame Wahrnehmung der Gehörsrechte zu beeinflussen. Unter den gegebenen Umständen ist der Vorwurf des Beschwerdeführers, ihm seien unnötige Anwaltskosten für die Vorbereitung und Teilnahme an der Einwendungsverhandlung entstanden, grundsätzlich berechtigt und die Rüge, der Gemeinderat sei der aus dem Gehörsanspruch fliessenden Orientierungspflicht nicht hinreichend nachgekommen, begründet.

Allerdings war auch diese Gehörsverletzung nicht mittels Aufhebung des kommunalen Entscheids zu sanktionieren, zumal dies ebenfalls zu einem formalistischen Leerlauf geführt hätte. Jedoch hätte sie bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen berücksichtigt werden

müssen. Darauf ist zurückzukommen (hinten E. 6).

E. 4

In der Sache ist zunächst zu prüfen, ob den bereits ausgeführten Arbeiten die nachträgliche Bewilligung zu Recht verweigert worden ist.

E. 4.1

Es ist unbestritten, dass die Natursteinmauer und der Brennholzunterstand in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind und einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG bedürfen. Streitig ist demgegenüber, ob die Vorinstanz die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG berechtigterweise verneinen durfte. Andere Bewilligungstatbestände fallen nicht in Betracht. Insbesondere stellt der Beschwerdeführer - wie bereits vor der Vorinstanz - nicht mehr in Frage, dass die Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG mit dem Ersatzneubau im Jahre 2003 vollumfänglich ausgeschöpft wurden.

E. 4.2

Bezüglich der Stützmauer mit Geländeanpassung stellt die Vorinstanz fest, das Wohnhaus des Beschwerdeführers ausserhalb der Bauzone werde nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Stützmauer sei weder aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen noch wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen. Es lägen auch sonst keine besonderen Umstände oder besonders wichtige und objektive Gründe vor, welche die Standortgebundenheit begründen würden. Der Beschwerdeführer bringe hauptsächlich subjektive Gründe vor, weshalb der vergrösserte Kurvenradius notwendig und damit an einen Ort ausserhalb der Bauzone gebunden sei; solche subjektiven Gründe seien jedoch nach Art. 24 lit. a RPG nicht massgebend. Es möge zutreffen, dass die Stützmauer einen grösseren Wendekreis ermögliche, der die Verkehrssicherheit für den Beschwerdeführer und andere Verkehrsteilnehmende erhöhe. Die Verkehrssicherheit vermöge jedoch auf einem hauptsächlich durch den Beschwerdeführer genutzten Zufahrtsweg keine Standortgebundenheit zu begründen. Die Stützmauer sei zweifelsohne hauptsächlich aufgrund der Nützlichkeit und des Komforts errichtet worden und nicht deshalb, weil sie auf einen Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen sei. Gleich argumentiert die Vorinstanz mit Bezug auf den Brennholzunterstand.

E. 4.3

Was der Beschwerdeführer hiergegen vorbringt, begründet keine Verletzung von Bundesrecht. Er weist in seiner Beschwerdeschrift verschiedentlich darauf hin, dass ihm die ganzjährige Wohnnutzung bewilligt worden sei, was sich allerdings weder ausdrücklich aus dem angefochtenen Entscheid noch aus den Akten ergibt. Selbst wenn dem so wäre, vermöchte dies die Standortgebundenheit der Stützmauer mit Geländeanpassung und des Brennholzunterstands nicht zu belegen. Beides dient im Sinne einer Nebenanlage bzw. -baute der ganzjährigen nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung - die Stützmauer mit Geländeanpassung der einfacheren bzw. sichereren Zufahrt zum Wohnhaus des Beschwerdeführers und der Brennholzunterstand der Lagerung von Brennholz zwecks ganzjährigem Heizen und Kochen. Dabei handelt es sich um eine Nutzungsart, die nicht im Sinne der Rechtsprechung auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist und deren Situierung in der Nichtbauzone auch nicht aus wichtigen objektiven Gründen erheblich vorteilhafter erscheint (vgl. zum Begriff der absoluten und relativen Standortgebundenheit BGE 141 II 245 E. 7.6.1; 136 II 214 E. 2.1; je mit Hinweisen). Dies

mag unter Umständen z.B. auf ein Bergrestaurant, eine Kiesgrube oder eine Mobilfunkanlage zutreffen, nicht aber auf ein landwirtschaftsfremd genutztes Wohnhaus. Entsprechend vermögen die streitigen Nebenanlagen auch nicht an der - gerade nicht gegebenen - Standortgebundenheit der bestehenden Hauptanlage (d.h. des Wohnhauses) teilzuhaben (vgl. zur abgeleiteten Standortgebundenheit BGE 124 II 252 E. 4c; Urteil 1C_154/2020 vom 13. Juli 2021 E. 5.3.1, in: ZBl 123/2022 S. 442; ferner RUDOLF MUGGLI, Praxiskommentar RPG, 2017, N. 16 zu Art. 24 RPG).

Der Vorinstanz ist somit beizupflichten, wenn sie die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Gründe als solche rein subjektiver Natur qualifiziert - sie dienen im Wesentlichen dem bequemeren bzw. zweckmässigeren Bewohnen der Liegenschaft -, die keine Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG zu begründen vermögen (vgl. BGE 129 II 63 E. 3.1; 124 II 252 E. 4a; Urteil 1C_623/2022 vom 9. Dezember 2024 E. 5.1). Demzufolge entfällt die Vornahme einer Interessenabwägung nach Art. 24 lit. b RPG und ist die Ausnahmegewilligung zu Recht verweigert worden.

E. 5

Streitig ist weiter der angeordnete Rückbau.

E. 5.1

Werden illegal errichtete, dem Raumplanungsrecht widersprechende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (Art. 75 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG) infrage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, sind daher grundsätzlich zu beseitigen (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.5; 136 II 359 E. 6; je mit Hinweisen). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten und Anlagen 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 (dazu ausführlich Urteil 1C_587/2023 vom 24. April 2025 E. 5.1 mit Hinweisen). Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes einer Wiederherstellung entgegenstehen (BGE 136 II 359 E. 6; 132 II 21 E. 6; Urteil 1C_280/2022 vom 15. März 2024 E. 4.2; je mit Hinweisen).

E. 5.2

Die Vorinstanz verweist auf die Erwägungen des Regierungsrats, wonach am Rückbau der Stützmauer und des Holzunterstands ein erhebliches öffentliches Interesse bestehe und Gutgläubigkeit, soweit sie überhaupt geltend gemacht werde, nur schwer nachvollziehbar sei. Der Rückbau sei ferner verhältnismässig. Es würden keine erheblichen öffentlichen Interessen gegen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechen. Die wirtschaftlichen und verkehrssicherheitstechnischen Interessen des Beschwerdeführers fielen kaum ins Gewicht und stünden dem Rückbau nicht entgegen. Ergänzend betont die Vorinstanz, mit den zonenwidrigen Bauten liege eine gewichtige Verletzung des bundesrechtlichen Trennungsgrundsatzes vor. Der Beschwerdeführer könne nicht ernsthaft angenommen haben, die Erstellung einer Stützmauer und eines Brennholzunterstands ausserhalb der Bauzone dürfe ohne Baubewilligung erfolgen, zumal er bereits früher Bauvorhaben ohne die notwendigen Bewilligungen ausgeführt habe. Es sei daher zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung nicht zu beanstanden, dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erhöhtes Gewicht

beizumessen und die dem Beschwerdeführer allenfalls erwachsenden persönlichen Nachteile nur in verringertem Mass zu berücksichtigen. Der angeordnete Rückbau sei dem Beschwerdeführer schliesslich auch zumutbar. Bei der Stützmauer gelte es zu bedenken, dass das Interesse an der Verkehrssicherheit ausserhalb der Bauzone auf einem landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweg, der lediglich zum Grundstück des Beschwerdeführers führe und gemäss einer früheren Entscheidung nur landwirtschaftlich genutzt und nicht als Erschliessungsstrasse für zonenwidrige Bauten verwendet werden dürfe, offenkundig nur eine untergeordnete Rolle spiele. Hinsichtlich des Holzunterstands sei festzuhalten, dass sich der Beschwerdeführer ohne diesen zwar anders organisieren müsse. Da die Holzheizung jedoch bereits in den Jahren vor dem Bau des Unterstands betrieben worden sei, sollte ihm dies ohne Weiteres möglich sein, woran auch das fortgeschrittene Alter des Beschwerdeführers nichts zu ändern vermöge. Allfällige Rückbaukosten vermöchten das gewichtige öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht aufzuwiegen.

E. 5.3

Auch diese Erwägungen lassen keine Verletzung von Bundesrecht erkennen. Soweit der Beschwerdeführer der Vorinstanz vorwirft, sie habe die Stützmauer und den Brennholzunterstand zu Unrecht als eine einzige, gemeinsam zu beurteilende Baute betrachtet, kann ihm nicht gefolgt werden. Dass die Vorinstanz zur Vermeidung von Wiederholungen die beiden Objekte in einem gemeinsamen Abschnitt behandelt und dabei auch auf die Erwägungen des Regierungsrats verweist, ist nicht zu beanstanden. Der Rückbau der ohne Baubewilligung errichteten zonenfremden, nicht standortgebundenen Bauten dient der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (BGE 147 II 309 E. 5.5) und ist ohne Weiteres geeignet, dieses gewichtige öffentliche Interesse zu verwirklichen. Die anlässlich der Einwendungsverhandlung vorgeschlagene Begrünungsaufgabe würde zwar allenfalls eine bessere optische Einordnung in die Landschaft ermöglichen, genügt jedoch nicht, um der schleichenden Zersiedelung des Landes Einhalt zu gebieten. Der vollständige Rückbau der Natursteinstützmauer mitsamt der Geländeanpassung erweist sich demnach auch als erforderlich; das Gleiche gilt für den Brennholzunterstand.

Das gewichtige öffentliche Interesse am Trennungsgrundsatz überwiegt sodann vorliegend klar die privaten Interessen des Beschwerdeführers an einer bequemen bzw. zweckmässigeren zonenfremden Nutzung seiner Liegenschaft sowie am Erhalt der Investitions- und an der Vermeidung der Rückbaukosten. Letztere fallen aufgrund seiner Bösgläubigkeit ohnehin nicht besonders ins Gewicht. Sodann musste der Beschwerdeführer mit gewissen Abstrichen bei der Wohnqualität rechnen, als er seinen Hauptwohnsitz in ein abgelegenes Haus ausserhalb der Bauzone in den Bergen verlegte, das im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG bereits maximal erweitert wurde, sodass er sich nun nicht erfolgreich auf die angeblich gefährliche Zufahrt, den behaupteten Mangel an Platz für Brennholz und sein hohes Alter berufen kann. Inwiefern die Lage des Wohnhauses im Randgebiet des Weidlands und der pauschale Hinweis auf ein voluminöses Nachbarhaus das Gesagte entscheidend zu relativieren vermögen, ist nicht ersichtlich. Der verfügte Rückbau erweist sich demzufolge als bundesrechtskonform.

E. 6

Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer die Kosten- und Entschädigungsfolgen im kantonalen Verfahren, wobei er im Wesentlichen beantragt, die amtlichen Kosten seien dem Kanton und der Gemeinde aufzuerlegen und ihm sei eine Parteientschädigung auszurichten.

E. 6.1

Gemäss Art. 122 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Nidwalden vom 8. Februar 1985 (VRG/NW; NG 265.1) trägt die Partei die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren unter anderem dann, wenn sie unterliegt; bei teilweisem Unterliegen werden die Kosten angemessen herabgesetzt (Abs. 2). Den Gemeinden und anderen dem Kanton nachgeordneten Gemeinwesen können die kantonalen Rechtsmittelinstanzen amtliche Kosten auferlegen, wenn ihren Behörden grobe Verfahrensmängel oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fallen (Art. 121 Abs. 2 VRG/NW). Was die Parteientschädigung anbelangt, wird gemäss Art. 123 VRG/NW im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen keine solche zugesprochen (Abs. 1). Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zu Lasten der unterliegenden Partei zuzuerkennen (Abs. 2). Das Gemeinwesen hat einen angemessenen Teil der Parteientschädigung zu tragen, wenn ihm grobe Verfahrensfehler oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fallen (Abs. 3 zweiter Satz).

E. 6.2

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dem Umstand, dass eine beschwerdeführende Partei nur deshalb unterlag, weil ein Verfahrensfehler von der Rechtsmittelinstanz geheilt worden war, bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfrage angemessen Rechnung zu tragen (Urteile 1C_435/2024 vom 19. Mai 2025 E. 8.1; 2C_128/2023 vom 5. Juli 2023 E. 4.1; 2C_152/2020 vom 18. Juni 2020 E. 7.3.1; 1C_143/2019 vom 12. Dezember 2019 E. 2.7; teils mit weiteren Hinweisen; vgl. auch BGE 147 IV 340 E. 4.11.4; 126 II 111 E. 7b; 107 Ia 1 E. 1). Dies gilt auch dann, wenn das anwendbare kantonale Verfahrensrecht keine entsprechende ausdrückliche Regelung enthält (zit. Urteile 2C_128/2023 E. 4.1; 1C_143/2019 E. 2.7; je mit Hinweisen; WALDMANN, a.a.O., N. 7 zu Art. 29 BV).

E. 6.3

Hinsichtlich der Verlegung der amtlichen Kosten hält die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid fest, grobe Verfahrensmängel oder offenbare Rechtsverletzungen im Sinne von Art. 121 Abs. 2 VRG/NW habe der Regierungsrat zu Recht nicht ausgemacht, weshalb der Gemeinde keine Kosten hätten auferlegt werden müssen. Die Verwaltungsbeschwerde sei überdies vollumfänglich abgewiesen worden.

Diese Begründung vermag im Lichte der hiervor zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu überzeugen. Zwar steht den kantonalen Behörden bei der Beurteilung, in welchem Umfang ein Verfahrensfehler bei den Kostenfolgen berücksichtigt wird, ein weiter Ermessensspielraum zu (Urteile 1C_435/2024 vom 19. Mai 2025 E. 8.1; 2C_128/2023 vom 5. Juli 2023 E. 4.1; je mit Hinweisen). Wird der Verfahrensfehler - wie hier - aber überhaupt nicht berücksichtigt, ist die entsprechende Ermessensausübung willkürlich im Sinne von Art. 9 BV (vgl. Urteile 1C_254/2017 vom 5. Januar 2018 E. 3.2; 1C_41/2014 vom 24. Juli 2014 E. 7.4).

Da obige Grundsätze unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes gelten, ist insbesondere irrelevant, ob es sich um grobe Verfahrensmängel oder offenbare Rechtsverletzungen im Sinne von Art. 121 Abs. 2 VRG/NW handelt. Wegleitend muss sein, dass die verletzte Partei nicht schlechter gestellt werden soll, als sie ohne Gehörsverletzung wäre, sprich ihr aus der Heilung keine Nachteile erwachsen dürfen (vgl. MICHELE ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, 2000, S. 469 f.; STEINMANN/

Schindler/Wyss, a.a.O., N. 27 zu Art. 29 BV).

E. 6.4

Seinen Entschädigungsantrag richtete der Beschwerdeführer bereits an den Regierungsrat, der diesen allerdings nicht ausdrücklich behandelte. In der Folge wiederholte der Beschwerdeführer das Begehren im verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Im Wesentlichen führte er aus, weil ihn der Gemeinderat nicht über den negativen Gesamtbewilligungsentscheid informiert habe, sei ihm unnötiger Anwaltsaufwand erwachsen, der ihm von der Gemeinde gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben zu entschädigen sei. Die Vorinstanz verweist auf ihre Erwägung zur Gehörsverletzung und hält darüber hinaus fest, der Beschwerdeführer könne sich nicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen, weil im Zeitpunkt des Baus offensichtlich keine Vertrauensgrundlage bestanden habe.

Auch diese Erwägungen überzeugen nicht. Es stellte sich mit Bezug auf den geltend gemachten Auslagenersatz nicht die Frage, ob im Zeitpunkt des Baus eine Vertrauensgrundlage bestand, sondern ob der Gemeinderat es in treuwidriger Weise unterlassen hat, den Beschwerdeführer von unnützem Anwaltsaufwand abzuhalten. Weiterungen hierzu erübrigen sich allerdings, weil die unterbliebene Orientierung über den negativen Gesamtbewilligungsentscheid unter den gegebenen Umständen wie dargelegt eine Gehörsverletzung begründet (vgl. vorne E. 3.3). Auch bezüglich dieses Verfahrensmangels ist kraft Art. 29 BV zu prüfen, ob er in finanzieller Hinsicht auszugleichen ist, betreffen die eingangs genannten Grundsätze doch sowohl die Kosten- als auch die Entschädigungsfolgen. Ob es sich um einen groben Verfahrensfehler oder eine offenbare Rechtsverletzung im Sinne von Art. 123 Abs. 3 zweiter Satz VRG/NW handelt, bleibt für die Frage, ob die festgestellten Gehörsverletzungen im Rahmen der Festsetzung der Entschädigungsfolgen zu berücksichtigen sind, ohne Belang (vgl. vorne E. 6.3). Die Vorinstanz wird den Antrag des Beschwerdeführers folglich nochmals näher zu prüfen haben.

E. 6.5

Es rechtfertigt sich daher, die Angelegenheit zur erneuten Beurteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im kantonalen Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie hat bezüglich beider festgestellter Gehörsverletzungen zu prüfen, ob und gegebenenfalls in welchem Ausmass sich eine für den Beschwerdeführer günstigere Kosten- und Entschädigungsregelung sowohl im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren wie auch in den kantonalen Rechtsmittelverfahren aufdrängt.

E. 7

Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen gutzuheissen, in der Hauptsache aber abzuweisen. Folglich bleibt es bei den Dispositivziffern 1 und 2 des Beschlusses des Gemeinderats vom 10. Januar 2023 sowie der Dispositivziffer 2 des Regierungsratsbeschlusses vom 20. Februar 2024, wonach das Baugesuch abgewiesen wird und der Rückbau innert sechs Monaten zu erfolgen hat.

Weil der Beschwerdeführer teilweise obsiegt, sind ihm die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens in reduziertem Umfang aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Zwar hat sich der Gemeinderat die Gehörsverletzungen zuschulden lassen kommen. Da jedoch der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht die Verfahrensmängel im Rahmen der Kosten- und Entschädigungsregelung nicht berücksichtigt haben, rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer zulasten des Kantons Nidwalden eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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