

# GL\_GERICHTE GL-740 vom 22. Dezember 2016

GL Gerichte, 2016-12-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-740](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-740)

FR: GL\_GERICHTE GL-740 du 22 décembre 2016

IT: GL\_GERICHTE GL-740 del 22 dicembre 2016

## Erwägungen

### E. 1

Gemeinde Glarus Nord

Beschwerdegegner

### E. 2

Zunächst ist festzuhalten, dass die vorliegend streitbetroffene Parzelle gemäss Zonenplan Bilten in der Landwirtschaftszone liegt. Sodann befand sich das Grundstück im Zeitpunkt des Erlasses des Räumungsbefehls im Eigentum des Beschwerdeführers. Letzterer verkaufte die Liegenschaft am 22. August 2014 an den Beigeladenen (vgl. Auskunft des kantonalen Grundbuchamtes vom 18. September 2015). Ferner ergibt sich aus der von der Beschwerdegegnerin 1 anlässlich der Begehung vom 11. März 2014 in Anwesenheit des Beschwerdeführers erhobenen, mit Bildern belegten Dokumentation, dass sich auf der vorgenannten Parzelle ein Pneukran befindet und Baumaterialien (Betonelemente) gelagert werden, was vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird.

### E. 3

3.1 Der Beschwerdeführer bringt jedoch vor, die Bereitstellung von Baumaterialien für eine Überdachung auf der Nachbarparzelle sei nicht als Baute zu qualifizieren. Folglich seien die bundesrechtlichen Bestimmungen über die Zonenkonformität von Bauten ausserhalb der Bauzone nicht anwendbar. Der Beschwerdegegner 2 führt hingegen aus, die streitbetroffene Liegenschaft liege in der Landwirtschaftszone. Soweit darauf Materialien gelagert würden, entspreche dies einer Umnutzung, wofür eine Baubewilligung einzuholen sei. Eine solche sei weder erteilt worden noch habe der Beschwerdeführer ein Baugesuch eingereicht, womit die Nutzung zonenwidrig und der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei.

3.2 Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der bundesrechtliche Begriff Bauten und Anlagen ist vom Gesetzgeber nicht näher umschrieben worden. Nach der Rechtsprechung gelten als Bauten und Anlagen jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden. Neben den eigentlichen baulichen Vorrichtungen nimmt die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Bewilligungspflicht auch für blosse Geländeänderungen an, wenn diese erheblich sind. Eine Baubewilligung ist daher in der Regel erforderlich für die Betreibung einer Kies- oder Lehmgrube, für die Anlage eines Golfplatzes oder für die Aufschüttung für einen Autoabstellplatz. Ausschlaggebend für die Bejahung der Bewilligungspflicht ist dabei nicht allein die

Veränderung des Terrains durch Abtragung, Auffüllung oder andere Massnahmen. Es kommt vielmehr auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Aus diesen Gründen hat das Bundesgericht beispielsweise die Einholung einer Baubewilligung für die Erstellung einer Wasserski-Anlage verlangt. Es hat ferner erklärt, die zonenwidrige Nutzung von ausserhalb der Bauzone gelegenem Land zu gewerblichen Zwecken wie etwa als Lagerplatz für Altmaterialien oder als Motocrosstrainingsgelände bedürfe einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG. Gleiches treffe auf einen Landeplatz für Hängegleiter in der Landwirtschaftszone zu (vgl. zum Ganzen BGE 119 Ib 222E. 3 mit Hinweisen).

3.3 Auf der in der Landwirtschaftszone befindlichen Parzelle wurden Betonelemente mittels eines schweren Pneuokrans abgestellt, um diese dort zwischenzulagern. Dies wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten und ergibt sich aus der Dokumentation, welche gestützt auf die polizeiliche Begehung vom 11. März 2014 erstellt wurde. Der Pneuokran befand sich ebenfalls auf der Parzelle und es ergibt sich aus den Dokumentationsfotografien, dass die Betonelemente nur mittels eines solchen schweren Geräts wieder vom Grundstück entfernt werden können. Es ist naheliegend, dass die strittige Lagerung, nicht zuletzt wegen des hohen Gewichts des Pneuokrans und der Betonelemente, die Bodenbeschaffenheit verändern kann und der Boden in der Folge für eine gewisse Zeit nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar ist. Sodann ist ein gewisses räumliches Ausmass der Lagerung nicht von der Hand zu weisen und auch nicht, dass sich die Lagerung sowohl auf die angrenzenden Parzellen als auch auf die dortige landwirtschaftliche Bewirtschaftung auswirken kann. Gesamthaft betrachtet hat eine Lagerung von Baumaterialien sowie das Befahren mit einem Pneuokran auf einer bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Parzelle wohl regelmässig erhebliche Auswirkungen auf das sie umgebende Gebiet, weshalb auch vorliegend eine vorgängige Kontrolle durch die zuständigen Behörden notwendig ist (vgl. vorstehende E. II/3.2). Dass der Betrieb des Lagerplatzes nicht ohne Folgen für die nähere Umgebung oder die Parzelle selbst bleibt, liegt auf der Hand. Gegenteiliges wird vom Beschwerdeführer nicht substantiiert vorgebracht und ergibt sich auch nicht aus den Akten. Folglich gingen die Beschwerdegegner zu Recht davon aus, dass die vorliegend strittige Lagerung des Baumaterials sowie das Befahren der Parzelle mittels eines schweren Pneuokrans einer vorgängigen behördlichen Kontrolle in einem Bewilligungsverfahren bedürfen.

#### **E. 4**

4.1 Der Beschwerdeführer bringt für den Fall, dass eine Baute angenommen werde, vor, die Beschwerdegegnerin 1 hätte ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführen müssen. So falle die Beseitigung einer Baute ausschliesslich wegen formeller Rechtswidrigkeit ausser Betracht und es sei in einem nachträglichem Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Baute auch materiell rechtswidrig sei. Diesbezüglich habe die Beschwerdegegnerin Bundesrecht, kommunales Recht und den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie im Verfügungszeitpunkt ohne

Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens auch von der materiellen Rechtswidrigkeit ausgegangen sei. Der Beschwerdegegner 2 ist dagegen der Ansicht, auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens habe ausnahmsweise verzichtet werden können, da die Nutzung einerseits nicht zonenkonform sei und kein Ausnahmetatbestand gemäss Art. 24 ff. RPG vorliege, andererseits die Nutzung auch nachträglich offensichtlich nicht bewilligungsfähig sei.

#### **E. 4.2**

4.2.1 Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem Raumplanungsgesetz widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so 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, was auch Art. 2 Abs. 1 RBG vorsieht (vgl. BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen).

4.2.2 Liegt eine formelle Baurechtswidrigkeit (Nichtvorhandensein einer Baubewilligung) vor, ist grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, in welchem zu prüfen ist, ob die formelle Widerrechtlichkeit durch die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung beseitigt werden kann (BGE 123 II 248 E. 3.a/bb). Dies gilt insbesondere dann, wenn eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der förmlichen Baubewilligung beseitigt werden soll.

Davon abweichend sind jene Fälle zu beurteilen, bei denen eine Baute ohne oder in Überschreitung einer Baubewilligung erstellt wurde und offensichtlich auch nachträglich nicht bewilligungsfähig ist (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 644). Diesfalls würde die Durchführung eines nachträglichen Baugesuchverfahrens zu einem reinen Leerlauf verkommen und dem Betroffenen die Möglichkeit geben, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hinauszuzögern, was nicht sachgerecht erscheint und nicht dem gesetzgeberischen Willen entsprechen kann. Allerdings haben die Behörde und die Rechtsmittelinstanz in solch gelagerten Fällen vorab summarisch zu prüfen, ob eine Baute nicht bewilligungsfähig ist, bevor sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen (vgl. beispielsweise zur Praxis des Kantons Bern, in Martin Miescher, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei formell rechtswidrigen Bauten, abrufbar unter: <https://www.bve.be.ch>).

#### **E. 4.3**

4.3.1 Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, womit in Bezug auf die Landwirtschaftszone zu prüfen ist, ob die zu bewilligende Baute betriebsnotwendig für den Landwirtschaftsbetrieb ist (Art. 16a Abs. 1 RPG). Wird die Zonenkonformität bzw. eine Betriebsnotwendigkeit verneint, so ist nach Art. 24 Abs. 1 RPG eine Ausnahmbewilligung möglich, sofern der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Die Standortgebundenheit ist zu bejahen, wenn die Baute oder Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit) oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone

ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit). Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen (BGE 136 II 214 E. 2.1, 124 II 252 E. 4a, 123 II 256 E. 5a).

4.3.2 Der Beschwerdeführer gab anlässlich der Begehung vom 11. März 2014 zu Protokoll, dass die Betonelemente auf der streitbetroffenen Parzelle zwischengelagert und zu einem späteren Zeitpunkt auf der Nachbarzelle verbaut würden. Davon Abweichendes lässt sich den Akten nicht entnehmen, weshalb die Lagerung als nicht der Landwirtschaft dienend bzw. betriebsnotwendig zu gelten hat. Folglich ist die Zonenkonformität zu verneinen. Sodann ist nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer für die Lagerung der Betonelemente auf den Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen wäre (vgl. auch BGer-Urteil 1A.224/2006 und 1P.704/2006 vom 25. Juni 2007 E. 2.5). So bringt er selbst nicht vor, die Lagerung sei an keinem anderen Ort, beispielsweise auf dem Grundstück, auf welchem die Elemente mutmasslich verbaut werden sollen, durchführbar. Zusammenfassend ergibt sich, dass für die Lagerung offensichtlich keine Baubewilligung bzw. keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt werden kann, worauf die Beschwerdegegner zu Recht schlossen. Damit durfte die Beschwerdegegnerin 1 auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens verzichten, ohne dass ihr eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorzuwerfen wäre.

#### **E. 4.4**

4.4.1 Erweist sich eine Baute bzw. eine Nutzungsänderung als widerrechtlich, hat die zuständige Behörde grundsätzlich den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Die Wiederherstellung kann im Einzelfall jedoch ausgeschlossen sein, wenn sieben allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) entgegensteht. Dazu gehören namentlich die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und der Schutz des guten Glaubens (BGE 132 II 21 E. 6).

4.4.2 Eine Berufung auf den guten Glauben bzw. auf den Vertrauensschutz scheidet im vorliegenden Fall mangels einer Vertrauensgrundlage aus. Zwar stützt sich der Beschwerdeführer auf ein Telefonat mit der Beschwerdegegnerin 1, wonach ihm diese die Rechtmässigkeit der Lagerung zugesichert haben sollte. Einen Beweis für ein solches Telefonat legt er aber weder selbst ins Recht noch ergibt sich ein solcher aus den vorhandenen Akten. Ferner erweist sich die verfügte Räumung der streitbetroffenen Liegenschaft auch als verhältnismässig. Es ist keine mildere Massnahme ersichtlich, welche zum gewünschten Ergebnis, namentlich der Rückführung der Liegenschaft zur landwirtschaftlichen Nutzung, führt. Der Räumungsbefehl ist geeignet und notwendig, um den im öffentlichen Interesse liegenden Zustand wiederherzustellen. Auch erweist sich die Abweichung vom den in der Zone Erlaubten nicht als unerheblich, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 insgesamt kein Recht verletzt hat, indem sie den Beschwerdeführer mittels Verfügung zur Räumung der streitbetroffenen Parzelle aufforderte.

#### **E. 5**

5.1 Der Beschwerdeführer rügt weiter, er sei weder Grundeigentümer der streitbetroffenen Parzelle noch stehe das darauf gelagerte Material in seinem Eigentum. Er könne somit weder als Zustands- noch als Verhaltensstörer gelten und könne folglich nicht ins Recht gefasst werden. Der Beschwerdegegner 2 bringt dagegen vor, dass es im Ermessen der Baubewilligungsbehörde liege, ob der Grundeigentümer, der Eigentümer des Materials oder

ein sonstiger Störer in die Pflicht genommen werde. Zwar treffe es zu, dass der Beschwerdeführer die streitbetroffene Parzelle während des erstinstanzlichen Verfahrens an den Vater verkauft habe. Er sei im Zeitpunkt des Räumungsbefehls aber Grundeigentümer und Verhaltensstörer gewesen, weshalb er ohne Weiteres in die Pflicht genommen werden könne bzw. zu Recht Adressat des Räumungsbefehls gewesen sei.

5.2 Grundsätzlich ist der Störer zu verpflichten, einen baurechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Er ist Adressat der Wiederherstellungsverfügung. Dabei ist zwischen dem Verhaltensstörer und dem Zustandsstörer zu unterscheiden. Der Verhaltensstörer ist derjenige, der den Schaden oder die Gefahr selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter verursacht hat. Dagegen ist der Zustandsstörer derjenige, der über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat (vgl. BGE 139 II 106 E. 3.1.1). Die Entscheidung darüber, wer zur Wiederherstellung konkret zu verpflichten ist, steht dabei im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Verwaltungsbehörde (BGer-Urteil 1C\_202/2012 vom 8. Januar 2014 E. 7.1).

5.3 Wie dargelegt (vgl. vorstehende E. II/2), war der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der mitangefochtenen Verfügung Grundeigentümer der streitbetroffenen Liegenschaft. Anlässlich der Begehung vom 11. März 2014 gab er zudem zu Protokoll, dass er den Auftrag für den Transport, den Ablad und die Lagerung der Betonelemente gegeben habe. Davon weicht er auch in der Folge nicht ab und es ergibt sich nichts Anderweitiges aus den Akten. Folglich ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer den rechtswidrigen Zustand verursachte, weshalb er als Verhaltensstörer zu gelten hat. Daran ändert nichts, dass er das Grundstück nach Erlass des Räumungsbefehls an den Beigeladenen verkaufte. So gilt er nach wie vor als Verhaltensstörer, wobei der Beigeladene den rechtswidrigen Zustand duldet, diesen aber nicht selbst verursacht hat. Ebenfalls kann offen bleiben, ob die Betonelemente in das Eigentum des Beschwerdeführers fallen. So obliegt es nicht der Gemeinde, allfällige Eigentumsrechte bei der Feststellung eines rechtswidrigen Zustands zu prüfen. Darüber hinaus steht es dem Beschwerdeführer offen, allfällige Regressansprüche gegenüber Dritten auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen. Folglich sind keine Gründe ersichtlich, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 nicht den Beschwerdeführer in die Pflicht nehmen durfte. Zumindest hat sie das ihr diesbezüglich zustehende Ermessen nicht missbraucht (vgl. vorstehende E. II/5.2), sondern hat die Verfügung zu Recht an den Beschwerdeführer adressiert.

## **E. 6**

6.1 Schliesslich qualifiziert der Beschwerdeführer die Androhung gemäss Art. 292 StGB im vorliegend angefochtenen Räumungsbefehl als rechtswidrig. So sei Art. 80 RBG die vorliegend anwendbare Strafnorm, weshalb eine Kumulation mit Art. 292 StGB einer Doppelbestrafung gleichkomme. Damit sei zumindest diese Androhung zu streichen. Der Beschwerdegegner 2 entgegnet, dass im Zeitpunkt des Räumungsbefehls Art. 80 RBG in der bis am 31. August 2014 geltenden Fassung in Kraft gewesen sei, welcher noch eine Verbindung zum Strafgesetz vorgesehen habe. Der Räumungsbefehl sei deshalb zu Recht mit Art. 292 StGB verbunden worden. Die allgemeinen Konkurrenzregeln würden eine Doppelbestrafung aber ohnehin ausschliessen.

6.2 Anlässlich der Landsgemeinde 2014 beschlossen die Stimmberechtigten des Kantons Glarus eine Änderung von Art. 80 RBG, welche am 1. September 2014 in Kraft trat. Grund dafür war, Art. 80 RBG zu einer tatsächlich handhabbaren Strafbestimmung

umzuformulieren (vgl. Memorial für die Landsgemeinde des Kantons Glarus 2014 S. 96 f.). Damit ist aber nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Räumung der streitbetroffenen Parzelle mit der Androhung gemäss Art. 292 StGB verband, stand doch der geänderte Art. 80 RBG bei Erlass des Räumungsbefehls noch nicht in Kraft.

#### **E. 7**

Zusammenfassend ist die vorliegend strittige Lagerung der Betonelemente sowie das Abstellen des Pneukrans auf der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle mangels eines eingereichten Baugesuchs als formell widerrechtlich zu qualifizieren. Die vorzunehmende Prüfung ergibt zudem, dass für die Lagerung der Betonelemente und das Abstellen des Pneukrans offensichtlich keine Baubewilligung bzw. keine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt werden kann, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens verzichten und die Räumung der Parzelle verfügen durfte. Dabei nahm sie zu Recht den Beschwerdeführer in die Pflicht und verband die Verfügung richtigerweise mit der Androhung gemäss Art. 292 StGB. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **III.**

Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerdeverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Die pauschale Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.- ist ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Ausgangsgemäss ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario). Eine solche steht auch der Beschwerdegegnerin 1 mangels Vorliegens besonderer Umstände nicht zu (Art. 138 Abs. 4 VRG).

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