

# GL\_GERICHTE VG.2020.00071 vom 12. November 2020

GL Gerichte, 2020-11-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_VG.2020.00071](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2020.00071)

FR: GL\_GERICHTE VG.2020.00071 du 12 novembre 2020

IT: GL\_GERICHTE VG.2020.00071 del 12 novembre 2020

## Regeste

Landwirtschaft/Forstwesen

## Volltext

Glarus Verwaltungsgericht 12.11.2020 VG.2020.00071 (VG.2020.996) Glaris

Verwaltungsgericht 12.11.2020 VG.2020.00071 (VG.2020.996) Glarona

Verwaltungsgericht 12.11.2020 VG.2020.00071 (VG.2020.996)

Landwirtschaft/Forstwesen

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GLARUS Urteil vom 12. November 2020  
I. Kammer in Sachen VG.2020.00071 1. AA.\_\_\_\_\_ Beschwerdeführer 2. AB.\_\_\_\_\_ beide vertreten durch Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_ gegen 1. Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus Beschwerdegegner 2. Regierungsrat des Kantons Glarus und Gemeinde Glarus Süd Beigeladene betreffend Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht (Abparzellierung) Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1. AA.\_\_\_\_\_ und AB.\_\_\_\_\_ sind je hälftige Miteigentümer der ausserhalb der Bauzone liegenden und mit einem Einfamilienhaus überstellten Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...]. In den Jahren 2005, 2006 und 2009 reichten sie bei der Ortsgemeinde [...] Baugesuche für eine Gartenumgestaltung, für die Erstellung eines Holzunterstands sowie für die Errichtung eines Gartengerätehäuschens ein. Die Ortsgemeinde [...] nahm die drei Baugesuche als Baumeldungen entgegen und bewilligte diese teilweise unter Auflagen. 2. 2.1 Am 15. Juni 2018 stellten AA.\_\_\_\_\_ und AB.\_\_\_\_\_ beim Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Glarus (DVI), Abteilung Landwirtschaft, das Gesuch um Zustimmung zur Abparzellierung einer Fläche von 1'000 m<sup>2</sup> der bestehenden Parz.-Nr. 01 in die neue Parz.-Nr. 02, Grundbuch [...]. Gleichzeitig beantragten sie, dass die abparzellerte Fläche aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) zu entlassen sei. 2.2 Nachdem das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU) AA.\_\_\_\_\_ und AB.\_\_\_\_\_ das rechtliche Gehör gewährt hatte, stellte es am 4. Februar 2019 fest, dass bezüglich der Parz.-Nr. 01 keine in allen Teilen rechtmässige Nutzung vorliege. Aufgrund dessen versagte es seine Zustimmung zur beantragten Abparzellierung und zur Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB und wies die zuständige Gemeindebehörde an, gestützt auf Art. 82 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen und allfällige Vollstreckungsmassnahmen zu treffen. 2.3 Gegen den Entscheid des DBU vom 4. Februar 2019 erhoben AA.\_\_\_\_\_ und AB.\_\_\_\_\_ am 5. März 2019 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Glarus, welcher die Beschwerde am 2. Juni 2020 teilweise guthiess (Disp.-Ziff. 1). Er änderte Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids dahingehend ab, als dass die zuständige Gemeindebehörde gestützt auf Art. 82 RBG die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen und allfällige

Vollstreckungsmassnahmen zu treffen habe, wovon die Stützmauern, soweit sie 2005 bereits bestanden hätten und lediglich saniert worden seien, und die 2006 erstellte Sickerleitung entlang der Garage, soweit sie dem Schutz vor Feuchtigkeitseinbruch in dieselbe diene, auszunehmen seien (Disp.-Ziff. 2). Im Übrigen wies er die Beschwerde ab.

3. AA. \_\_\_\_\_ und AB. \_\_\_\_\_ gelangten am 1. Juli 2020 ans Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Entscheids des Regierungsrats vom 2. Juni 2020 mit Ausnahme der Disp.-Ziffn. 2.2 lit. a und lit. b. Ihnen sei die vorbehaltlose Zustimmung zur Abarzellierung und Entlassung des neuen Grundstücks mit der Parz.-Nr. 02 zu erteilen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Regierungsrats sowie unter dem Vorbehalt sämtlicher weiterer Rechte zu ihren Gunsten. Der Regierungsrat beantragte am 21. August 2020 die Abweisung der Beschwerde; unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Den nämlichen Antrag stellte das DBU am 27. August 2020. Die von Amtes wegen ins Verfahren beigelegene Gemeinde Glarus Süd liess sich am 2. September 2020 vernehmen und beantragte, dass von der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands betreffend die auf der Parz.-Nr. 01 ausgeführten Bauvorhaben abzusehen sei. II. 1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 RBG i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. . 1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können gemäss Art. 107 Abs. 1 VRG die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. a) und die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich eines Missbrauchs des Ermessens (lit. b) geltend gemacht werden. Die Unangemessenheit eines Entscheids kann nur ausnahmsweise geltend gemacht werden (Art. 107 Abs. 2 VRG), wobei vorliegend kein Ausnahmetatbestand ersichtlich ist. 2. 2.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei unbestritten, dass eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone der Zustimmung der kantonalen Behörde bedürfe. Es werde hingegen bestritten, dass das kompetenzwidrige Verhalten der Gemeinde [...], namentlich die vorbehaltlose Entgegennahme der Baugesuche als Baumeldungen und die anschliessende Erteilung der Bewilligungen, ihnen anzulasten sei. Vielmehr sei davon auszugehen, dass sie in das Verhalten der kommunalen Behörde hätten vertrauen dürfen. So hätten sie sich an die für baurechtliche Angelegenheiten zuständige kommunale Behörde gewendet, was im Übrigen auch dem im Internet zur Verfügung stehenden Baugesuchsformular entnommen werden könne und woraus nicht explizit erkennbar sei, dass die kantonale Behörde das Gesuch zu bewilligen habe. Im Anschluss an die Einreichung der Baugesuche hätte es sodann an der Gemeinde gelegen, die Baugesuche an die kantonale Behörde zur Beurteilung weiterzuleiten, zumal diese ihre Zuständigkeit von Amtes wegen zu prüfen und das Recht von Amtes wegen anzuwenden habe. Es könne nicht angehen, dass der Baugesuchsteller die interne Zuständigkeitsordnung der Behörden zu beaufsichtigen und allfällige Verfahrensfehler aufzudecken habe. Des Weiteren habe die Vorinstanz ausser Acht gelassen, dass die Gemeinde nicht nur einmalig, sondern ihre Baugesuche mehrmals im Baumeldeverfahren bewilligt habe, wobei bei deren Entscheid offenbar einzig relevant gewesen sei, dass sie, die Beschwerdeführer, die Verfahrensfehler der kommunalen Behörde nicht bemerkt hätten, wobei sie diese als Laien gar nicht hätten erkennen müssen. So sei das Planungs- und Baurecht einerseits einem stetigen Wandel unterworfen, welcher für einen Laien nur schwer greifbar sei. Andererseits würden weder die bereits früher eingereichten Baugesuche sie zu Experten in planungsrechtlichen Vorgaben machen noch sei ihnen das Wissen der von ihnen mit der Bauausführung beauftragten Personen

zuzurechnen. Ferner habe die Vorinstanz nicht berücksichtigt, dass es sich nur um marginale Bauvorhaben gehandelt habe. Diese seien nicht mit den früher eingegebenen vergleichbar. Darüber hinaus sei nachvollziehbar, wenn ein Laie bei solchen kleinen Bauvorhaben davon ausgehe, dass diese im Baumeldeverfahren behandelt werden könnten. Schliesslich seien sie entgegen der Ansicht der Beschwerdegegner nicht bösgläubig gewesen und es handle sich bei den streitbetroffenen Bauten lediglich um kleine Eingriffe in die Landschaft. Damit überwiege das öffentliche Interesse am Grundsatz der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet nicht das private Interesse, weshalb auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten sei.

2.2 Der Beschwerdegegner 1 ist der Ansicht, die Beschwerdeführer könnten sich mangels einer Vertrauensgrundlage nicht auf den Vertrauensschutz berufen, da sie und die von ihnen beauftragten Bauplaner bei gehöriger Sorgfalt hätten erkennen müssen, dass für die streitbetroffenen Bauvorhaben jeweils ein ordentliches Baubewilligungsverfahren einschliesslich einer kantonalen Bewilligung erforderlich gewesen wären. Überdies sei das öffentliche Interesse an der korrekten Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung höher zu gewichten als die privaten Interessen der Beschwerdeführer an der Erhaltung der vorgenommenen baulichen Eingriffe, weshalb an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands festzuhalten sei.

2.3 Der Beschwerdegegner 2 stellt sich auf den Standpunkt, den Beschwerdeführern sei kein böses, böswilliges, mutwilliges oder gar arglistiges Verhalten vorzuwerfen. Ihnen werde lediglich die Berufung auf den Vertrauensschutz verwehrt, weil Bauherren gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung verpflichtet seien, sich nicht nur über das materielle, sondern auch über das verfahrensrechtliche Baurecht zu erkundigen, wobei sie sich das Wissen von fachkundigen Beratern anrechnen lassen müssten. Sodann könne nicht von geringfügigen Bauvorhaben gesprochen werden, was insbesondere auf das im Jahr 2005 erstellte Bauvorhaben zutreffe, welches offensichtlich einem redimensionierten Projekt eines Biotop-Schwimmteiches aus dem Jahr 2001, das nicht bewilligt worden sei, entspreche. Ferner hätten die Beschwerdeführer bei gehöriger Sorgfalt spätestens nach dem abschlägigen Beschwerdeentscheid im November 2001 um das Erfordernis der kantonalen Zustimmung für Bauten ausserhalb der Bauzonen und um die Nichtbewilligungsfähigkeit künftiger Bauten, Anlagen und Erweiterungen wissen müssen. Schliesslich überwiege das öffentliche Interesse das private Interesse der Beschwerdeführer, was selbst dann zu beachten sei, wenn das Vorliegen einer Vertrauensgrundlage bejaht werden würde. Im Übrigen sei keine Verletzung des rechtlichen Gehörs ersichtlich.

2.4 Die Beigeladene führt aus, für sie als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde [...] habe keinen Anlass bestanden, von der Unrechtmässigkeit der streitbetroffenen Bauvorhaben auszugehen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach über zehn Jahren erweise sich als unverhältnismässig, zumal den Beschwerdeführern keine Bösgläubigkeit vorzuwerfen sei. Selbst wenn Letztere aber vom grundsätzlichen Erfordernis einer Ausnahmegewilligung für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone gewusst hätten, so bedeute dies nicht, dass sie am Vorgehen der damaligen Gemeinde [...] hätten zweifeln müssen, zumal man von ihnen nicht die genaue Kenntnis über die Abgrenzung zwischen Meldeverfahren und ordentlichem Verfahren habe verlangen dürfen.

3. 3.1 Am 26. April 1993 ersuchten die Beschwerdeführer um Bewilligung für einen Giebeldachaufbau auf der bestehenden Garage, wobei sie die C.\_\_\_\_\_ GmbH mit der Errichtung beauftragten, welche das Gesuch bei der Ortsgemeinde [...] einreichte und gleichzeitig den Regierungsrat des Kantons Glarus um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 35 des Bundesgesetzes über die Raumplanung

vom 22. Juni 1979 (RPG) ersuchte. Nachdem die Baudirektion des Kantons Glarus am 13. Mai 1993 gestützt auf Art. 36 aRBG ihre Zustimmung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gegeben hatte, hiess die Ortsgemeinde [...] das Gesuch am 15. Juni 1993 unter Auflagen gut. 3.2 Am 16. März 1994 gelangte das Architekturbüro D. \_\_\_\_\_ im Auftrag der Beschwerdeführer an die Baudirektion des Kantons Glarus sowie an die Ortsgemeinde [...] und beantragte die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den Anbau eines Wintergartens westlich an das bestehende Gebäude auf der Parz.-Nr. 01. Die Baudirektion des Kantons Glarus stimmte der Erteilung einer Ausnahmegewilligung am 14. April 1994 zu, worauf die Ortsgemeinde [...] das Baugesuch am 11. Mai 1994 unter Auflagen bewilligte. 3.3 Sodann ersuchten die Beschwerdeführer, vertreten durch die C. \_\_\_\_\_ GmbH, am 26. Februar 1997 die Ortsgemeinde [...] sowie die Baudirektion des Kantons Glarus gestützt auf Art. 36 aRBG um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den Bau einer Dachverlängerung mit Glaseinsatz. Die Baudirektion des Kantons Glarus stimmte am 12. März 1997 der Erteilung erneut zu, worauf die Ortsgemeinde [...] den Bau am 18. April 1997 unter Auflagen bewilligte. 3.4 Am 26. Februar 2001 stellten die Beschwerdeführer bei der Baudirektion des Kantons Glarus ein Gesuch um Ausnahmegewilligung für die Erstellung eines Biotop-Swimming-Teiches, wobei sie vom Büro E. \_\_\_\_\_ vertreten wurden. Die Baudirektion des Kantons Glarus verfügte am 4. April 2001, dass der Erteilung nicht zugestimmt werden könne und wies darauf hin, dass die projektierte Baute in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sei und das RPG keine Möglichkeit für das Erstellen von Neubauten ausserhalb der Bauzone, welche weder standortgebunden noch zonenkonform seien, biete. Überdies sei Art. 24c RPG nicht anwendbar, da mit der Erstellung eines Anbaus im Jahr 1997 die Möglichkeit einer teilweisen Änderung bereits ausgenutzt worden sei. Gegen den Entscheid der Baudirektion des Kantons Glarus erhob der Beschwerdeführer 2 in der Folge Beschwerde beim Beschwerdegegner 2, welcher die Sache am 20. November 2001 abwies. Im Entscheid hielt er unter anderem fest, dass hinsichtlich des Biotop-Swimming-Teiches weder ein enger funktioneller Zusammenhang mit irgendeinem Landwirtschaftsbetrieb zu sehen, noch erfindlich sei, inwiefern die Baute für die bodenabhängige oder -unabhängige Nutzung des Landes als entbehrlich erscheinen könne. Zudem sei nicht nachvollziehbar, inwiefern die Anlage der landwirtschaftlichen Nutzung überhaupt dienen könne. Das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone erweise sich nicht als zonenkonform, weshalb ein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung nach Massgabe von Art. 24 und 24c RPG zu prüfen sei. Dabei liege es auf der Hand, dass das Bauvorhaben unter keinen Umständen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sei, geschweige denn, dass es eines solchen in Ergänzung eines in der Landwirtschaftszone liegenden und insofern klar zonenwidrigen Ferienhauses bedürfe. Ein solches Objekt sei in der projektierten Art weder von seiner Funktion noch von seinen Auswirkungen her auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen. Damit stehe fest, dass das Bauvorhaben gestützt auf Art. 24 RPG nicht bewilligt werden könne. Schliesslich wahre der Neubau eines Biotop-Swimming-Teiches mit dem gewünschten Ausmass die Identität der bestehenden Bauten und Anlagen auf der fraglichen Parzelle klarerweise nicht und der Beschwerdeführer 2 sprengte mit dem Projekt das Mass dessen, was ihm allenfalls nach Massgabe von Art. 42 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) unter dem Titel gestalterische Verbesserungen zugestanden werden könne, bei weitem. Insgesamt erweise sich das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bzw. innerhalb der Landwirtschaftszone weder als zonenkonform noch als standortgebunden und könne auch nicht nach Massgabe von Art.

24c RPG bewilligt werden. 3.5 In den Jahren 2005, 2006 sowie 2009 reichten die Beschwerdeführer bei der Ortsgemeinde [...] drei Baumeldungen für eine Gartenumgestaltung, für die Entwässerung und Überdachung einer Holzbeige sowie für die Erstellung eines Gartengerätehäuschens ein. Diese Gesuche bewilligte Letztere im Rahmen von Baumeldeverfahren. Mit dem Projekt der Entwässerung sowie der Überdachung der Holzbeige und mit demjenigen der Erstellung des Gartengerätehäuschens beauftragten die Beschwerdeführer dabei erneut die C. \_\_\_\_\_ GmbH. 4. 4.1 Die Beschwerdeführer stellen zu Recht nicht in Abrede, dass die von ihnen eingereichten Baugesuche für eine Gartenumgestaltung im Jahr 2005, für die Erstellung eines Holzunterstandes im Jahr 2006 sowie für die Errichtung eines Gartenhäuschens im Jahr 2009 der Zustimmung der kantonalen Behörde bedurft hätten. So ergibt sich aus dem damals anwendbaren Recht, dass sowohl Bewilligungen für Neubauten ausserhalb der Bauzone als auch solche für Änderungen bestehender Bauten ausserhalb der Bauzone nur mit der Zustimmung der kantonalen Baudirektion hätten erteilt werden dürfen (vgl. Art. 25 Abs. 2 RPG und Art. 35 f. RBG in der bis am 1. Juli 2011 geltenden Fassung [aRBG]). Für die streitbetreffenen Bauten lagen indessen keine solchen Bewilligungen vor. Vielmehr wurden diese offenbar ohne Kenntnis der kantonalen Baubehörde einzig von der Ortsgemeinde [...] im Rahmen eines Baumeldeverfahrens erteilt. Folglich ist mit den Beschwerdegegnern darin einig zu gehen, dass die streitbetreffenen Bauten als widerrechtlich zu qualifizieren sind, womit grundsätzlich eine Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht. Von einer Wiederherstellung ist im Einzelfall aber dann abzusehen, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes. Überdies kann die Wiederherstellung aufgrund Zeitablaufs verwirkt sein, wobei die Beschwerdeführer dies zu Recht nicht geltend machen, da der baurechtswidrige Zustand der streitbetreffenen Bauten noch keine 30 Jahre besteht (vgl. zum Ganzen: BGE 136 II 359 E. 6, 132 II 21 E. 6; BGer-Urteil 1C\_2020/2012 vom 8. Januar 2014 E. 4). 4.2 Von einem Wiederherstellungsbefehl kann auch dann Abstand genommen werden, wenn die erforderlichen Bewilligungen in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren erteilt werden können. Die Beschwerdeführer verzichteten jedoch auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens und verlangten vom Beschwerdegegner 1 den Erlass einer Verfügung über den Wiederherstellungsbefehl. 5. 5.1 Eine erfolgreiche Berufung auf den Vertrauensschutz bedarf zunächst eines Anknüpfungspunktes. Es muss ein Vertrauenstatbestand, eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst. Vertrauensgrundlagen schaffen können potentiell alle Staatsgewalten. Dabei kommt es nicht auf die Rechtsnatur eines staatlichen Aktes, sondern nur auf dessen Bestimmtheitsgrad an, der so gross sein muss, dass der Private daraus die für seine Dispositionen massgebenden Informationen entnehmen kann. Auf Vertrauensschutz kann sich sodann nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen müssen. Wer die Fehlerhaftigkeit demgegenüber kennt, kann nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die durch den Staat erweckten Erwartungen erfüllt werden. Ein berechtigtes Vertrauen ist auch denjenigen abzusprechen, welche die Mangelhaftigkeit der Vertrauensgrundlage bei gehöriger Sorgfalt hätten erkennen müssen. Dabei ist auf die individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse der sich auf Vertrauensschutz berufenden Personen abzustellen, wobei Baufachleute Bescheid wissen müssen über Hindernisse, die einem Bauvorhaben

ausserhalb der Bauzone entgegenstehen. Ferner kann Vertrauensschutz in der Regel nur geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann. Des Weiteren muss zwischen dem Vertrauen und der Disposition ein Kausalzusammenhang gegeben sein, welcher fehlt, wenn anzunehmen ist, dass die Disposition auch ohne ein Vertrauen begründendes behördliches Verhalten vorgenommen worden wäre. Selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes aber erfüllt sind, können sich Private schliesslich nicht darauf berufen, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht. Die Interessenabwägung im Einzelfall bleibt daher vorbehalten und bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes (vgl. zum Ganzen: Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 627 ff., mit Hinweisen).

5.2 Vorliegend reichten die Beschwerdeführer in den Jahren 2005, 2006 und 2009 drei Baugesuche bei der damaligen Ortsgemeinde [...] ein. Letztere behandelte diese im Rahmen von Baumeldeverfahren und erteilte sie teilweise unter Auflagen. Damit liegen Verfügungen vor, die grundsätzlich geeignet sind, ein Vertrauen in die Erlaubnis zur Realisierung von Bauvorhaben zu erwecken. Dies nicht zuletzt, weil es sich bei der Ortsgemeinde [...] um die für die Einreichung der streitbetroffenen Baugesuche zuständige Behörde handelte und sie die Gesuche vorbehaltlos erteilte. Nachfolgend gilt es aber zu prüfen, ob die Beschwerdeführer um die Fehlerhaftigkeit der streitbetroffenen Verfügungen der Ortsgemeinde [...] gewusst haben bzw. deren Mangelhaftigkeit bei gehöriger Sorgfalt hätten erkennen müssen.

5.3 5.3.1 Mit Blick auf die am 11. März 2005 durch die Ortsgemeinde [...] bewilligte Sanierung und Erweiterung der Stützmauern sowie die Umgestaltung der Gartenanlage lässt sich den Akten entnehmen, dass die Beschwerdeführer bereits im Jahr 2001 einen Umbau der Gartenanlage, namentlich die Erstellung eines Biotop-Swimming-Teichs, planten. Aus einem Vergleich der beiden Baueingaben und den dazugehörigen Plänen ergibt sich dabei, dass im Jahr 2005 gegenüber dem Projekt aus dem Jahr 2001 auf die Anlegung eines Schwimmteichs verzichtet, jedoch ein Biotop im ähnlichen Umfang und unterhalb des Biotops bis zur Bergstrasse eine analoge Bebauung mittels Steinblöcken realisiert wurde. Sodann war im früheren Baugesuch noch eine Stabilisierung der bergseitigen Böschung mittels zwei Stützmauern aus Sichtbeton angedacht. Im Jahr 2005 beschränkten sich die Beschwerdeführer auf die hangseitige Sanierung und die Erweiterung der bestehenden Stützmauern aus Steinblöcken. Weitergehende Abweichungen sind anhand der im Recht liegenden Akten keine ersichtlich, womit dem Beschwerdegegner 2 darin gefolgt werden kann, dass die beiden Bauprojekte nur marginal voneinander abweichen bzw. es sich beim realisierten Bau lediglich um eine redimensionierte Variante des Projekts aus dem Jahr 2001 handelt. Mit Blick auf diesen Umstand und vor dem Hintergrund, dass der Beschwerdegegner 2 betreffend das Bauprojekt aus dem Jahr 2001 in seinem Entscheid vom 20. November 2001 durchblicken liess, dass sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone grundsätzlich immer der Zustimmung der kantonalen Baubehörde bedürfen und die Erteilung von Ausnahmegewilligungen auf der streitbetroffenen Parzelle vermutlich ausgereizt seien, erscheint es nicht nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführer beim Bauvorhaben im Jahr 2001 bei der kantonalen Baubehörde um Zustimmung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung ersuchten, ihr Gesuch im Jahr 2005 alsdann jedoch als einfache Baumeldung an die Ortsgemeinde [...] richteten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ihnen angesichts des leicht abgeänderten Bauprojekts im Jahr 2005 gegenüber demjenigen aus dem Jahr 2001, welches sie am 22. Februar 2005 selbst als redimensionierte Variante

taxierten, und des Entscheids des Beschwerdegegners 2 vom 20. November 2001, bei welchem sie rechtsvertreten waren und folglich von dessen Inhalt Kenntnis erlangten, bewusst gewesen sein musste, dass für das Baugesuch aus dem Jahr 2005 ebenfalls die Zustimmung der kantonalen Baubehörde erforderlich ist. Demgemäss haben sie hinsichtlich der Verfügung der Gemeinde [...] vom 11. März 2005 als nicht gutgläubig zu gelten und können sich folglich nicht auf den Vertrauensschutz berufen.

5.3.2 Hinsichtlich der Frage, ob die Beschwerdeführer auch um die Fehlerhaftigkeit der Verfügungen der Ortsgemeinde [...] vom 27. Juni 2006 (Holzunterstand) sowie vom 15. Mai 2009 (Gartengerätehäuschen) gewusst haben bzw. deren Mangelhaftigkeit bei gehöriger Sorgfalt hätten erkennen müssen, fällt sodann ins Gewicht, dass sie bereits in den Jahren 1993, 1994, 1997 und 2001 um Ausnahmegewilligungen für verschiedene Bauvorhaben auf der streitbetroffenen Parzelle ersuchten (vgl. vorstehende E. II/3.1 ff.), wobei sie sich unter Hinweis auf die anwendbaren Gesetzbestimmungen jeweils auch an die kantonal zuständige Behörde wandten, damit diese ihre Zustimmung erteilt. Ferner ergibt sich aus den Akten, dass die Beschwerdeführer jeweils Fachleute mit den einzelnen Bauvorhaben beauftragten, welche in den Jahren 1993, 1994, 1997 und 2001 um Ausnahmegewilligungen und um die Zustimmung der kantonalen Baubehörde ersuchten. Damit waren diese offensichtlich in Kenntnis der kantonalen Kompetenz bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. In den Jahren 2006 und 2009 liessen sich die Beschwerdeführer durch die C. \_\_\_\_\_ GmbH vertreten, welche bereits in den Jahren 1993 und 1997 mit der Ausführung einzelner Bauvorhaben beauftragt war. Diese beliess es jedoch nun bei der Einreichung von Baumeldungen, obschon sie aus früheren Verfahren bei gehöriger Sorgfalt von der Zustimmungsbedürftigkeit hätte wissen müssen. Dieses Wissen der Fachpersonen ist den Beschwerdeführern ohne Weiteres zuzurechnen, worauf die Beschwerdegegner zu Recht hinweisen. So gehört es selbst bei geringfügigen Bauprojekten zum Basiswissen eines Baufachmannes, die Zuständigkeiten bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zu kennen (vgl. dazu VGer-Urteil VG.2017.00067 vom 21. Dezember 2017 E. II/3.3.1). Aus diesem Umstand, namentlich dass das Wissen der C. \_\_\_\_\_ GmbH den Beschwerdeführern zuzurechnen ist, folgt, dass Letztere betreffend die Verfügungen der Ortsgemeinde [...] vom 27. Juni 2006 und vom 15. Mai 2009 nicht mehr als gutgläubig zu gelten haben, weshalb sie sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen können.

5.3.3 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt um die Fehlerhaftigkeit der streitbetroffenen Baubewilligungen hätten wissen müssen. Damit besteht mangels Gutgläubigkeit kein berechtigtes Vertrauen in das Verhalten der Ortsgemeinde [...] bzw. in deren Verfügungen, welche diese zu Unrecht im Rahmen eines Baumeldeverfahrens erliess.

6. 6.1 Der Anordnung, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem Raumplanungsrecht 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. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten 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. Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 der

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV] ). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (zum Ganzen: BGer-Urteil 1C\_578/2019 vom 25. Mai 2020 E. 6.1). 6.2 Art. 82 Abs. 1 RBG sieht vor, dass die zuständige Gemeindebehörde auf Kosten des Bauherrn nach den Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege die Änderung oder die Entfernung widerrechtlich erstellter Bauten verfügt, sofern die Abweichungen gegenüber den Bauvorschriften nicht geringfügig sind. Damit besteht eine genügende gesetzliche Grundlage für die vorliegend angefochtene Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Diese erweist sich zudem geeignet und notwendig, wobei entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht mehr von einer nur geringen Abweichung vom gesetzmässigen Zustand auszugehen ist. So weist der Beschwerdegegner 2 richtigerweise darauf hin, dass widerrechtlich erstellte Bauten innerhalb der Bauzone nicht mit solchen ausserhalb der Bauzone verglichen werden können und rechtsprechungsgemäss ausserhalb der Bauzone regelmässig von keiner Geringfügigkeit mehr ausgegangen wird. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Trennung von Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu den wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes gehört (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4). Sodann ist zu berücksichtigen, dass den Beschwerdeführern bereits bei der geplanten Gartenumgestaltung im Jahr 2001 eröffnet wurde, dass die Erteilung von Ausnahmegewilligungen auf der streitbetreffenden Parzelle ausgereizt sei, worauf im Übrigen auch der Beschwerdegegner 2 in seinem Entscheid vom 20. November 2001 hinwies. Mit Blick auf diesen Umstand können die drei danach realisierten Bauten nicht mehr als nur geringfügige Abweichungen gelten, da bereits zuvor die Erweiterungsmöglichkeiten auf der streitbetreffenden Parzelle erreicht waren. Ferner ergibt sich aus den Baueingaben und dem im Recht liegenden Augenscheinprotokoll vom 8. November 2019, dass sich die Gartenumgestaltung auch in ihrem Ausmass als nicht mehr geringfügige Abweichung vom gesetzmässigen Zustand präsentiert, da neben der Erweiterung und Sanierung der Stützmauern auch ein Bächlein, ein Biotop sowie ein Sitzplatz mit einem eigenen Zugangsweg erstellt wurden und das Bauvorhaben dementsprechend einen ähnlichen Umfang wie die im Jahr 2001 nicht bewilligte Gartenumgestaltung aufweist. Des Weiteren wurden mit dem im Jahr 2006 realisierten Holzunterstand und dem im Jahr 2009 erbauten Gartengerätehäuschen zwei neue Gebäude auf der streitbetreffenden Parzelle erstellt, welche mit etwa 13,5 bzw. 21 m<sup>3</sup> ein nicht unerhebliches Volumen aufweisen. Demgemäss ist dem Beschwerdegegner 2 beizupflichten, soweit er die streitbetreffenden Bauten als nicht mehr nur nebensächlich qualifizierte. Schliesslich überwiegt das öffentliche Interesse am Schutz der

Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung das private und rein finanzielle Interesse der Beschwerdeführer am Erhalt der realisierten Bauten. Zwar ist unbestritten, dass der Wiederherstellungsbefehl für die Beschwerdeführer erhebliche finanzielle Folgen hat. Hierzu gilt aber anzumerken, dass die Beschwerdeführer selbst und vielmehr noch die von ihnen beigezogenen Fachleute bei gehöriger Sorgfalt den Mangel der streitbetroffenen Baubewilligungen hätten erkennen müssen. Insofern ist nicht zu beanstanden, dass den Konsequenzen für die Beschwerdeführer kein erhebliches Gewicht beigezogen wurde, muss doch der nicht gutgläubige Bauherr in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen und zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. dazu vorstehende E. II/6.1). Folglich erweist sich der Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands insgesamt als verhältnismässig. 7. Zusammenfassend verletzte die Vorinstanz kein Recht, indem sie den Beschwerdeführern die Berufung auf den Vertrauensschutz verwehrte und dem öffentlichen Interesse, namentlich dem Interesse an der baulichen Ordnung und demjenigen an der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände, erhöhtes Gewicht beimass. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich der Sachverhalt rechtsgenügend aus den Akten ergibt, weshalb auf die von den Beschwerdeführern beantragten Befragungen des ehemaligen Gemeindepräsidenten der Ortsgemeinde [...] sowie eines weiteren ehemaligen Gemeinderatsmitgliedes zu verzichten ist. Denn selbst wenn sich dabei herausstellen würde, dass die Behandlung von einzelnen Bauvorhaben im Baumeldeverfahren der damals gängigen kommunalen Praxis entsprach, so ändert dies nichts daran, dass die Beschwerdeführer und vielmehr noch die von ihnen beigezogenen Fachleute bei gehöriger Sorgfalt den Mangel der streitbetroffenen Baubewilligungen hätten erkennen müssen. Folglich ist weder von einer Befragung von ehemaligen Mitgliedern der Gemeindeverwaltung noch von einer mündlichen Verhandlung etwas Entscheidendes zu erwarten, weshalb darauf zu verzichten ist. Damit ist denn auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz ebenfalls auf solche Befragungen verzichtete. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. III. Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihnen bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Mangels Obsiegens steht ihnen sodann keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario). Demgemäss erkennt die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem von ihnen bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 4. Schriftliche Eröffnung und Mitteilung an: [...]

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