

GL_GERICHTE VG.2024.00003 vom 30. Mai 2024

GL Gerichte, 2024-05-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2024.00003

FR: GL_GERICHTE VG.2024.00003 du 30 mai 2024

IT: GL_GERICHTE VG.2024.00003 del 30 maggio 2024

Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

Volltext

Glarus Verwaltungsgericht 30.05.2024 VG.2024.00003 (VG.2024.1353) Glaris

Verwaltungsgericht 30.05.2024 VG.2024.00003 (VG.2024.1353) Glarona

Verwaltungsgericht 30.05.2024 VG.2024.00003 (VG.2024.1353)

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GLARUS Urteil vom 30. Mai 2024 I. Kammer Besetzung: Gerichtspräsident MLaw Colin Braun, Verwaltungsrichter Ernst Luchsinger, Verwaltungsrichterin Katia Weibel und Gerichtsschreiberin MLaw Paula Brändli in Sachen VG.2024.00003 A._____ Beschwerdeführer vertreten durch Dr. iur. Reto Crameri und MLaw Anita Brassel, Rechtsanwälte gegen 1. Gemeinde Glarus Süd Beschwerdegegner 2. Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus 3. Regierungsrat des Kantons Glarus betreffend Baubewilligung Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1. 1.1 A._____ ist Eigentümer des Gebäudes Nr. [...] auf der Parz.-Nr. 01 Grundbuch [...], woran ein unselbständiges Baurecht besteht. Die Baute liegt ausserhalb der Bauzone und wurde ursprünglich militärisch genutzt. 1.2 Am 15. Juni 2022 wurde die Gemeinde Glarus Süd über Bautätigkeiten am Gebäude auf der Parz.-Nr. 01 Grundbuch [...], informiert. Daraufhin verfügte sie am 21. Juni 2022 die Einstellung der Bauarbeiten und forderte A._____ dazu auf, eine schriftliche Stellungnahme sowie ein Baugesuch einzureichen. Trotz des verfügten Baustopps wurden die Bauarbeiten in der Folge abgeschlossen. Nachdem A._____ am 22. Juli 2022 Stellung genommen hatte, forderte ihn die Gemeinde Glarus Süd am 28. Juli 2022 erneut zur Einreichung eines Baugesuchs auf. Dem kam er am 19. August 2022 nach. 1.3 Die Gemeinde Glarus Süd führte am 15. Juli 2022 einen Augenschein vor Ort durch und die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Glarus reichte am 14. September 2022 eine Stellungnahme zum Baugesuch ein. 1.4 Am 11. Oktober 2022 verweigerte das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU) die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone. Gestützt hierauf untersagte die Gemeinde Glarus Süd den Teilabbruch und den Wiederaufbau des streitbetroffenen Gebäudes am 8. November 2022 und ordnete den Rückbau der bereits erstellten Baute bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an. 1.5 Gegen den Entscheid der Gemeinde Glarus Süd vom 8. November 2022 erhob A._____ am 10. Januar 2023 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Glarus. Letzterer wies die Beschwerde am 5. Dezember 2023 ab. 2. A._____ gelangte mit Beschwerde vom 22. Januar 2024 ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des Regierungsrats vom 5. Dezember 2023. Die Baubewilligung sei zu erteilen. Eventualiter sei die Sache an den Regierungsrat, das DBU oder die Gemeinde Glarus Süd zur Neubeurteilung

zurückzuweisen. Subeventualiter sei auf den Rückbau der Hütte zu verzichten; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Glarus Süd, des DBU und des Regierungsrats. Das DBU und die Gemeinde Glarus Süd schlossen am 20. Februar 2024 bzw. am 22. Februar 2024 auf Abweisung der Beschwerde; unter Kostenfolge zu Lasten von A._____.

Der Regierungsrat verzichtete am 21. Februar 2024 auf eine Vernehmlassung.

II. 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (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 übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2 Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins vor Ort. Gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. f VRG kann die Behörde einen Augenschein durchführen, wobei der Entscheid hierüber in ihrem pflichtgemässen Ermessen steht. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können. Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (vgl. BGer-Urteil 1C_192/2010 vom 8. November 2010 E. 3.3, mit Hinweis; VGer-Urteil VG.2023.00043 vom 25. Januar 2024 E. II/1.4). Vorliegend ergeben sich die rechtserheblichen Aspekte genügend aus den Akten. Dies insbesondere auch anhand der Unterlagen zum von der Beschwerdegegnerin 1 bereits durchgeführten Augenschein. Darüber hinaus lassen sich einzelne offene Fragen mit einem Augenschein nachträglich ohnehin nicht mehr erhellen (vgl. untenstehende E. II/4). Demgemäss kann auf die Durchführung eines solchen verzichtet werden.

2. 2.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, der Beschwerdegegner 3 hätte für die Renovation der streitbetroffenen Hütte eine Ausnahmegewilligung erteilen müssen. Überdies geniesse diese Besitzstandsschutz. Die Renovation sei erfolgt, nachdem das Dach aufgrund der im Winter 2021/2022 auf ihm lastenden Schneemassen beschädigt worden sei. Die Gemeinde habe den diesbezüglichen Reparaturarbeiten mündlich zugestimmt und es sei kein vollständiger Abbruch sowie Wiederaufbau der Hütte erfolgt. Das Untergeschoss sei unberührt geblieben und beim Erdgeschoss sei nur die talseitige Fassade abgebrochen worden. Letzteres sei dabei nur wegen eines Versehens geschehen. Die Talfassade sei mit Steinen wiederhergestellt worden, womit der Charakter des Mauerwerks bzw. die Wesensgleichheit in Bezug auf Struktur, Grösse und Material gewahrt worden sei. Der Grundriss sei nicht vergrössert und die Talfassade am gleichen Ort sowie auf dem bisherigen Fundament wiederaufgebaut worden. Einzig der neu erstellte Windfang bilde eine minimale Vergrösserung des Gebäudes. Er halte aber die maximal zulässige Erweiterungsmöglichkeit von 30 Prozent ein und könne überdies entfernt werden, soweit er nicht bewilligungsfähig sei. Die Seitenfassaden und die Talfassade seien im Zusammenhang mit der Dachsanierung um etwa 40 Zentimeter und damit nur leicht erhöht worden, was den heute geltenden technischen Anforderungen geschuldet sei. Auch die Dicke der Dachsparren sei an die heutigen Vorgaben sowie auf die zu erwartende Schneelast angepasst worden. Dies um ein erneutes Eindrücken des Daches zu verhindern. Diese Änderung des äusseren Erscheinungsbildes sei zulässig, da sie unmittelbar für eine zeitgemässe Nutzung als Schutz- und Jagdhütte erforderlich sei, was auch für den Umbau der talseitigen Fenster gelte. Diese seien zwar leicht vergrössert worden, was aber nur zu

einer untergeordneten Änderung des äusseren Erscheinungsbilds geführt habe. Insgesamt verbesserten die durchgeführten Arbeiten die Einpassung der Hütte in die Landschaft. Sie habe nun den Charakter einer alpinen Schutzhütte, welche besser in die Berglandschaft passe als die vorherigen militärisch aussehenden Fenster und Fensterläden. Die aktuell noch unterschiedliche Patina und die leicht andere Farbe der Talfassade seien wegen des neuen Holzes sowie der Renovation und würden sich innert etwa zwei Jahren an den Vorzustand angleichen. Die Hütte rage nach wie vor nicht über die umliegenden Felswände hinaus und die Renovation sei in der Berglandschaft nicht sichtbar. Mit der angestrebten Installation einer Kleinkläranlage, welche nach aussen nicht sichtbar sei, habe er, der Beschwerdeführer, beabsichtigt, das Toiletten-Häuschen unter freiem Himmel neben der Hütte als störendes Element in der Berglandschaft zu entfernen. Auch die innere Raumeinteilung sei nicht wesentlich verändert worden. Der Schlafbereich sei zwar unterteilt worden. Dies habe jedoch zu einer Reduktion der Bettenanzahl und damit der Nutzung geführt. Der Standort der Hütte stelle ferner keine unberührte alpine Landschaft dar, da sich in unmittelbarer Nähe die Schutzhütte [...] befinde. Es sei des Weiteren widersprüchlich, soweit mit den Helikopterflügen zur Sanierung negative Auswirkungen auf die Ruhe der Berglandschaft und Tierwelt befürchtet, gleichzeitig aber der vollständige Abbruch der Hütte angeordnet werde, welcher weitaus mehr Helikopterflüge nach sich ziehe. Selbst wenn keine Ausnahmewilligung erteilt werde, sei vom vollumfänglichen Rückbau der Hütte abzusehen, da ein solcher unverhältnismässig sei. Der Beschwerdegegner 3 nehme schliesslich einen vollständigen Abbruch und Wiederaufbau der Hütte an, was falsch sei. Die Rückbauverfügung gehe nämlich über die vorgenommenen Sanierungsarbeiten hinaus, womit mehrheitlich eine rechtmässig und von der Besitzstandsgarantie geschützte Baute abgebrochen werden müsste. Im Übrigen seien mildere Massnahmen vorhanden, indem beispielsweise der Abbruch des Windfangs oder die Verkleinerung der Fenster sowie der Verzicht auf eine Innentoilette oder Kleinkläranlage angeordnet werde. Der Rückbau zum ursprünglichen Zustand sei letztlich möglich, da vom früheren Material nur die morschen Holzelemente entsorgt und die Mauersteine für die Sanierung wiederverwendet worden seien.

2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 bringt vor, der Beschwerdegegner 3 habe keinesfalls festgehalten, dass die Hütte zum Zeitpunkt des streitbetreffenden Umbaus benutzbar gewesen sei, sondern lediglich, dass dies zum Zeitpunkt des Erwerbs des Gebäudes der Fall gewesen sei. Der Beschwerdeführer habe zudem selbst ausgeführt, dass die Hütte bereits beim Erwerb in einem sehr schlechten Zustand gewesen sei und die tragenden Funktionen nicht mehr intakt gewesen seien. Dementsprechend habe er auch nicht dokumentiert, dass ein angemessener Unterhalt erfolgt sei und ein fortbestehendes Interesse an der Weiternutzung der Hütte bestanden habe. Folglich sei die Hütte nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen, womit sich der Beschwerdeführer nicht auf Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) berufen könne. Selbst wenn dies aber der Fall sein sollte, seien die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmewilligung nicht gegeben. Die Hütte sei nämlich grösstenteils bis auf die Bodenplatte abgebrochen worden. Hierzu seien insbesondere das gesamte Dach inklusive Dachstock, die gesamte Frontmauer einschliesslich der Fenster, alle Raumaufteilungen und Teile des linken sowie rechten Fassadenmauerwerks entfernt worden. Anlässlich des Augenscheins habe sodann festgestellt werden müssen, dass die Hütte trotz Baustopp praktisch vollständig umgebaut worden sei. Das Dach sei bis und mit Unterdachfolie erstellt gewesen, wobei lediglich die definitive Dacheindeckung gefehlt habe. Darüber hinaus sei die Hütte vergrössert worden,

zumal das Dach weniger steil erstellt, ein neuer Windschutz angebracht und die Fensterflächen vergrössert worden seien. Der Beschwerdeführer habe das Bauvorhaben umgesetzt, obwohl er gewusst habe, dass die in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung für die zivile Umnutzung das Mass des Zulässigen überschreite und mit dieser Zweckänderung ein Abbruch sowie ein Wiederaufbau ausdrücklich ausgeschlossen worden seien. Sofern er Ausführungen zum Innenausbau der Hütte mache, sei darauf hinzuweisen, dass der tatsächlich umgesetzte Innenausbau im vorliegenden Verfahren nicht bekannt sei, womit der Beschwerdeführer daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten könne. Die Unterlagen zeigten indessen, dass ein Kinder- sowie ein Elternschlafzimmer, eine Toilette und ein Essraum mit Koch- und Wärmeeinrichtung geplant und der Eingangsbereich durch den neuen Schneefang vergrössert worden seien, womit im Ergebnis eine Vergrösserung der Nutzfläche erfolgt sei. Insgesamt sei der Beschwerdegegner 3 damit zu Recht von einer Komfortsteigerung ausgegangen, welche eine Nutzung als Ferienhaus ermögliche. Aus den eingereichten Plänen ergebe sich schliesslich nicht, dass der Beschwerdeführer die Hütte durch die Umgestaltung des Dachs und die Verschiebung der Frontmauer im Volumen vergrössert und die talseitige Seitenwände erhöht habe. Die Planunterlagen seien dementsprechend tatsachenwidrig, was der Beschwerdeführer denn auch eingestanden habe.

2.3 Der Beschwerdegegner 2 stellt sich auf den Standpunkt, entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers sei der Beschwerdegegner 3 nicht davon ausgegangen, dass das Bauprojekt Besitzstandsschutz genieße. Das unter Art. 24c RPG zulässige Änderungspotential könne durch eine erhebliche Umnutzung, welche schon fast eine von Art. 24c RPG ausgeschlossene vollständige Zweckänderung darstelle, bereits ausgeschöpft sein. Dies sei vorliegend der Fall, was im Übrigen die Baudirektion bereits im Jahr 2001 festgehalten habe. Damit erübrigten sich Weiterungen zur Frage, ob es sich um einen Abbruch und Wiederaufbau handle oder um eine Änderung, die den Rahmen von Art. 24c RPG aufgrund der nicht mehr vorhandenen Wesensgleichheit sprengt. Die Handlungen der Bauarbeiter als Auftragnehmer seien sodann dem Beschwerdeführer zuzurechnen. Die ohne Bewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen seien nachträglich nicht bewilligungsfähig und müssten daher rückgängig gemacht werden. Wenn Art. 24c RPG aufgrund fehlender Wesensgleichheit und Identitätswahrung nicht anwendbar sei, könne auch Art. 24c Abs. 4 RPG nicht angewendet werden, wobei dessen Wortlaut ohnehin nur die zeitgemässe Wohnnutzung und nicht die zeitgemässe Nutzung als Schutz- und Jagdhütte umfasse. Dass es sich vorliegend um ein Ferienhaus handle, habe der Beschwerdeführer bisher bestritten. Es erstaune deshalb, dass er mit der Anwendung von Art. 24c Abs. 4 RPG auf seinen Fall zumindest implizit eine Wohnnutzung einräume. Dass sich in unmittelbarer Nähe der streitbetroffenen Baute die Schutzhütte [...] befinde, sei ausserdem kein Hinweis auf eine rege Nutzung der unberührten alpinen Landschaft. Eine zweite Hütte an diesem Ort, welche zudem als privates Ferienhaus genutzt würde, sei nicht landschaftsverträglich. Der Schutz der Eigentumsgarantie beziehe sich schliesslich nicht auf illegale Bauten. Der Bestandsschutz könne nur gelten, solange das betreffende Gebäude, das in seinem Bestand geschützt werden solle, noch bestehe. Da vorliegend die alte Hütte bis auf die Grundmauern abgebrochen worden sei, sei dieser Schutz verwirkt. Daran ändere auch die angebliche und nicht belegte Wiederverwendung von alten Mauersteinen nichts. Wenn eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG nicht erteilt werden könne, liege eine vollständige Änderung vor, denn es entstehe etwas Neues, das grundsätzlich nach Art. 24, 24b, 24d oder 24e RPG bewilligt werden müsse. Vorliegend handle es sich um eine illegale Neubaute, womit der rechtmässige Zustand nur durch einen kompletten Rückbau

wiederhergestellt werden könne. Eine mildere Massnahme zur Erreichung dieses Ziels sei nicht ersichtlich. Schliesslich könne sich der bösgläubige Beschwerdeführer gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl zwar auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er müsse aber in Kauf nehmen, dass die Behörden zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung sowie dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die ihm entstehenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigten.

3. 3.1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG ist Voraussetzung einer Bewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 RPG). Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

3.2 Nach Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist nach Art. 42 Abs. 3 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei darf in jedem Fall innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen. In diesem Fall darf die gesamte Erweiterung sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten. Die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV). Eine Baute oder Anlage darf nur wiederaufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wiederaufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen

kann, wobei dessen lit. a nicht anwendbar ist. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen (Art. 42 Abs. 4 RPV).

4. 4.1 Die streitbetroffene Liegenschaft befindet sich unbestrittenermassen ausserhalb der Bauzone. Sie besteht sodann mindestens seit 1949, weshalb sie als altrechtlich zu gelten hat (vgl. Jonas Alig/Kristin Hoffmann, in Alain Griffel et al. [Hrsg.] Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 3.179) und womit für das streitbetroffene Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG benötigt wird. Sodann ist vor Verwaltungsgericht nicht mehr umstritten, dass die Umnutzung der Hütte von einem militärischen zu einem privaten Zweck im Sinne einer Schutz- oder Jagdhütte dem vorherigen Besitzer der streitbetroffenen Baute (zumindest implizit) bewilligt worden war. Letzterem war von der Baudirektion des Kantons Glarus am 20. Juli 2001 denn auch eine Zustimmung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 36 RPG im Rahmen der Vorabklärung gewährt worden. Dies indessen mit dem expliziten Hinweis, dass mit dieser Umnutzung das Mass der zulässigen Veränderung ausgeschöpft und der Abbruch sowie Wiederaufbau des streitbetroffenen Gebäudes ausgeschlossen sei.

4.2 Der Beschwerdeführer bringt unter anderem vor, die Beschwerdegegnerin 1 habe den Reparaturarbeiten telefonisch zugestimmt. Mangels entsprechenden Belegen und angesichts der Tatsache, dass die Baubewilligungsbehörde den Beschwerdeführer mehrfach zum Einreichen eines Baugesuchs aufgefordert bzw. auf die Notwendigkeit und gleichzeitig das Fehlen einer Baubewilligung hingewiesen hat (vgl. obenstehende E. I/1), muss dies als reine Parteibehauptung eingestuft werden, welche nicht weiter zu berücksichtigen ist. Eine formell rechtsgenügende Baubewilligung für die Bauarbeiten ist dementsprechend weiterhin notwendig und ausstehend.

4.3 4.3.1 Zu prüfen bleibt damit, ob Art. 24c RPG auf die vorliegende Konstellation anwendbar ist, weil die Baute vor dem Umbau und auch vor dem starken Schneefall im Winter 2021/2022, welcher gemäss dem Beschwerdeführer Grund für den streitbetroffenen Umbau gewesen sei, bestimmungsgemäss nutzbar war (Art. 24c Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 4 RPV). Dies ist dann der Fall, wenn der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat und die Baute gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist sowie die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind. Diese Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt der Zerstörung erfüllt sein. Der Wiederaufbau von Bauruinen ist ausgeschlossen und ein freiwilliger Abbruch muss rechtmässig erfolgt sein. Wiederaufbauten gelten als Ersatz- und nicht als nach Art. 24 RPG zu bewilligende Neubauten, wenn sie das Identitätserfordernis gemäss Art. 42 Abs. 1 RPV wahren, d.h. wenn sie nur teilweise geändert oder massvoll erweitert werden. Zusätzlich muss an der weiteren Nutzung ein ununterbrochenes Interesse bestehen (Art. 42 Abs. 4 Satz 1 RPV), was jedenfalls dann nicht gegeben ist, wenn die Baute über längere Zeit ungenutzt geblieben ist (vgl. zum Ganzen Alig/Hoffmann, Rz. 3.189 ff.).

4.3.2 Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers hat dieser die streitbetroffene Hütte im Herbst 2021 erworben. Im September 2021 teilte er der Beschwerdegegnerin 1 mit, dass er eine Dacherrhöhung und eine Ausführung der Fassadenfläche in Glas plane. Dies unter Beilage von undatierten Fotos. Die Beschwerdegegnerin 1 antwortete ihm daraufhin, dass keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 f. RPG in Aussicht gestellt werden könne und die Umnutzung zu zivilen Zwecken mit einem Baugesuch legalisiert werden müsse. Im Februar 2022 schlossen der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin 1 einen Dienstbarkeitsvertrag ab. Im Juli 2022 gab der Beschwerdeführer gegenüber der Beschwerdegegnerin 1 sodann an, dass die Hütte bereits im Kaufzeitpunkt in einem

schlechten Zustand gewesen sei. Das Dach sei eingedrückt und der Innenbereich sei verfault, zusammengedrückt und schimmelig gewesen. Dies untermauerte er mit undatierten Fotos. Gemäss dem Beschwerdeführer sei das gesamte Tagwerk spätestens im Sommer 2022 mehrheitlich morsch gewesen. Sein Vorgänger teilte ihm gegenüber im Januar 2023 mit, dass die Hütte im Herbst 2021 noch benutzt worden sei. Der Beschwerdeführer führte gegenüber dem Beschwerdegegner 3 im Januar 2023 schliesslich aus, dass die Hütte im August bzw. im Oktober 2021 in einem guten Zustand gewesen sei.

4.3.3 Nach dem oben Dargelegten bestehen divergierende Angaben zum Zustand der streitbetroffenen Baute. So führte der Beschwerdeführer zu unterschiedlichen Zeitpunkten des Verfahrens einerseits aus, dass die Hütte bereits im Kaufzeitpunkt im Herbst 2021 in einem schlechten Zustand gewesen sei. Andererseits sei die Hütte vor dem starken Schneefall im Winter 2021/2022 in einem guten Zustand gewesen. Die eingereichten Fotos sind sodann jeweils undatiert und damit grundsätzlich nur vermindert beweismässig. Die im Herbst 2021 eingereichten Fotos zeigen zwar eine grundsätzlich regelrechte Baute. Jedoch werden darauf keine Details des Dachs abgebildet. Die damalige Nachricht des Beschwerdeführers an die Beschwerdegegnerin 1 zeigt jedoch auch, dass er bereits vor dem geltend gemachten Zerstörungszeitpunkt im Winter 2021/2022 und damit unabhängig hiervon einen Umbau geplant hatte. Die im Juli 2022 eingereichten sowie undatierten Fotos zeigen des Weiteren eine verschimmelte Dachkonstruktion, welche nicht mehr als funktionstüchtig taxiert werden kann. Die zuletzt im Januar 2023 ins Recht gelegten sowie undatierten Fotos, welche den Zustand vor dem Kaufzeitpunkt im Herbst 2021 illustrieren sollen, zeigen schliesslich eine temporäre Stütze für das Dach. Dies weist ebenfalls darauf hin, dass die tragenden Konstruktionen nicht mehr genügend intakt waren. Anhand der Angaben des Beschwerdeführers und aufgrund der Bildaufnahmen kann somit nicht mit genügender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Hütte vor den Bauarbeiten im Sommer 2022 bzw. vor dem geltend gemachten Zerstörungszeitpunkt im Winter 2021/2022 noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen war.

4.3.4 Nichts anderes ergibt sich aus den weiteren Unterlagen. So hat die Beschwerdegegnerin 1 im Winter 2022 mit dem Beschwerdeführer zwar einen Dienstbarkeitsvertrag geschlossen. Da die Hütte in diesem Rahmen aber offenbar nicht vorgängig besichtigt wurde, kann hieraus nicht geschlossen werden, dass sie zu diesem Zeitpunkt noch bestimmungsgemäss nutzbar war. Dies gilt auch mit Blick darauf, dass hierfür nur Fotos der Aussenansicht aus einer gewissen Distanz beigefügt worden waren. Aus den Angaben des Vorgängers des Beschwerdeführers kann ebenfalls nichts Entscheidendes abgeleitet werden, da nicht einmal klar ist, ob der Vorgänger die Hütte im Herbst 2021 effektiv noch selbst nutzte oder lediglich Drittpersonen anwesend waren. Darüber hinaus liegen keine weiteren Informationen zur damaligen Nutzung vor. Da eine E-Mail – anders als beispielsweise eine Zeugenaussage unter Strafandrohung – als Beweismittel schliesslich einen geringeren Wert aufweist, kann gestützt darauf ebenfalls nicht geschlossen werden, dass die Hütte zum relevanten Zeitpunkt noch bestimmungsgemäss nutzbar war.

4.3.5 Da die Hütte in der Zwischenzeit und ohne vorgängige Baubewilligung zumindest teilweise abgerissen und stark verändert wurde, lässt sich der frühere Zustand und der Eintrittszeitpunkt der diversen Schäden nachträglich nicht mehr ohne Weiteres feststellen (vgl. BGer-Urteil 1C_204/2019 vom 8. April 2020 E. 2.5). Dies hat der Beschwerdeführer indessen selbst zu verantworten, was grundsätzlich zu seinen Ungunsten auszulegen ist. Soweit der Beschwerdegegner 3 die Auffassung vertritt, der Beschwerdeführer hätte die Hütte nicht erworben, wenn sie nicht nutzbar gewesen wäre, ist ihm nicht zu folgen, zumal die Angaben des Beschwerdeführers,

wonach er die Hütte in einem schlechten Zustand gekauft habe, hiergegen sprechen. Vielmehr erscheint es auch angesichts seiner Anfrage an die Beschwerdegegnerin 1 im Herbst 2021 überwiegend wahrscheinlich, dass er die Hütte bereits in einem schlechten Zustand und mit der Absicht zur grundlegenden Renovation sowie Reparatur erworben hat, wobei es nicht relevant ist, ob ihm die Baufälligkeit der Baute bekannt war (vgl. Rudolf Muggli, in Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Bern 2017, Art. 24c N. 16). Die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit der streitbetroffenen Baute hat aufgrund des soeben Dargelegten als unbewiesen zu gelten.

4.3.6 Im Verwaltungsverfahren gilt der Untersuchungsgrundsatz, wonach es Sache der Behörde und nicht der Parteien ist, den Sachverhalt festzustellen und dazu, soweit nötig, Beweis zu erheben. Die Parteien trifft jedoch eine Mitwirkungspflicht, insbesondere für Tatsachen, welche sie besser kennen als die Behörden. Vom Untersuchungsgrundsatz ist die objektive Beweislast zu unterscheiden. Bleibt eine rechtserhebliche Tatsache trotz rechtskonform durchgeführtem Verfahren unbewiesen, trägt nach den üblichen Beweislastregeln (Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB]), die auch im öffentlichen Recht als allgemeiner Rechtsgrundsatz gelten, diejenige Person die Folgen, die Rechte aus der behaupteten, aber unbewiesenen Tatsache ableitet (BGer-Urteil 1C_469/2019, 1C_483/2019 vom 28. April 2021 E. 6.4; VGer-Urteil VG.2023.00049 vom 9. November 2023 E. 4.1). Die Beschwerdegegnerin 1 wies den Beschwerdeführer, nachdem sie von den Bauarbeiten erfahren hatte, umgehend auf die Notwendigkeit einer Baubewilligung hin. Bereits im Herbst 2021 machte sie ihn darauf aufmerksam, dass die geplanten Arbeiten nicht gestützt auf Art. 24 f. RPG bewilligungsfähig seien und er für die Umnutzung eine Baubewilligung benötige. Der Beschwerdeführer wusste dementsprechend, dass für Bauarbeiten eine vorgängige Bewilligung notwendig ist. Dass er die Bauarbeiten dennoch ohne Baubewilligung begonnen hatte und auch nach dem ergangenen Baustopp fertigstellte, hat er selbst zu verantworten. Demgegenüber haben die Beschwerdegegner das Verfahren jeweils rechtskonform durchgeführt. Sowohl ihnen als auch dem hiesigen Verwaltungsgericht war es dabei nicht möglich, die Frage der früheren bestimmungsgemässen Nutzbarkeit nachträglich durch weitere Abklärungsmassnahmen festzustellen. Es verbleibt damit gänzlich unbewiesen, ob dies zum Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten bzw. der geltend gemachten Zerstörung durch Schneemassen im Winter 2021/2022 der Fall war. Da sich der Beschwerdeführer hierauf beruft und aus dieser unbewiesenen Tatsache ein Recht auf eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG ableiten will, trägt er die Folgen dieser Beweislosigkeit, mit dem Ergebnis, dass die Baute als nicht bewilligungsfähig zu qualifizieren ist. Mangels Anwendbarkeit von Art. 24c Abs. 1 RPG steht im Ergebnis somit auch keine Möglichkeit einer Bewilligung von baulichen Änderungen nach Art. 24c Abs. 2 RPG offen.

5. 5.1 Selbst wenn man nun aber von einer bestimmungsgemässen Nutzung der Hütte vor dem Umbau bzw. vor dem Schneefall im Winter 2021/2022 ausgehen würde, wären die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 2 und Abs. 4 RPG sowie Art. 42 RPV nicht erfüllt. So gilt als Grundregel für alle Bauvorhaben, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss. Dabei ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die

wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht (vgl. zum Ganzen BGer-Urteil 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3, mit Hinweisen). 5.2 Vorliegend wurde das äussere Erscheinungsbild angesichts der Erhöhung der Seitenmauern und damit des Dachs sowie der Vergrösserung der Fenster verändert. Zwar wurde die Einpassung in die Landschaft dadurch nicht zwingend verschlechtert. Eine Verbesserung ist jedoch ebenfalls nicht ersichtlich. Es wird sodann nicht geltend gemacht, dass die Änderungen für die energetische Sanierung nötig gewesen seien. Notwendig für eine zeitgemässe Wohnnutzung kann der Umbau schliesslich nicht sein, da eine solche bei einer Jagdschutzhütte ausgeschlossen ist, zumal diese nicht einem eigentlichen Wohnzweck dient. Die baulichen Massnahmen waren damit bereits unter den Vorgaben gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG nicht bewilligungsfähig. 5.3 Auch der Aspekt der Wesensgleichheit hat schliesslich als nicht erfüllt zu gelten. Der heutige Zustand ist nämlich mit dem Moment der Zuweisung zum Nichtbaugebiet zu vergleichen (Art. 42 Abs. 2 RPV), was dem Inkrafttreten des ersten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 entspricht. Damit ist die aktuelle Hütte der militärischen Hütte aus dem Jahr 1972 gegenüberzustellen. Diese Bauten sind angesichts der unstrittigen Vergrösserung der Fenster und der Erhöhung des Raums sowie dem neuen Windfang rein äusserlich nicht mehr wesensgleich. Der Einbau der Kleinkläranlage und Innentoilette sowie die angepasste Raumaufteilung ermöglichen zusätzlich eine nicht mehr wesensgleiche Nutzungsweise. Dies hat umso mehr zu gelten, als dass die Baudirektion bereits im Jahr 2001 festgehalten hat, dass mit der Umnutzung von einem militärischen zu einem zivilen Zweck das Mass der zulässigen Veränderung ausgeschöpft und der Abbruch und Wiederaufbau ausgeschlossen seien, was zumindest dem Vorgänger des Beschwerdeführers bekannt war und bei gehöriger Sorgfalt und Aufmerksamkeit auch dem Beschwerdeführer hätte bewusst sein müssen. Damit ist das streitbetreffende Bauvorhaben auch mit Blick auf Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 RPV als nicht bewilligungsfähig zu taxieren. 6. 6.1 Schliesslich ist die Frage der Recht- und Verhältnismässigkeit des Rückbaus der unbewilligt erstellten oder geänderten Baute zu klären. Hierbei gilt der Grundsatz, dass die zuständige Gemeindebehörde auf Kosten des Bauherrn nach den Vorschriften des VRG die Änderung oder die Entfernung widerrechtlich erstellter Bauten verfügt, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht geringfügig ist (Art. 82 Abs. 1 RBG). Formell rechtswidrige Bauten ausserhalb des Baugebiets, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen 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. Dazu gehört namentlich der in Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) festgehaltene Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Ist eine Bauherrschaft nicht gutgläubig, so muss sie in Kauf nehmen, dass ihre Interessen von der Behörde bei der vorzunehmenden Abwägung nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigt werden (vgl. BGer-Urteil 1C_204/2019 vom 8. April 2020 E. 4.2, mit Hinweisen). 6.2 Vorliegend kann mangels Anwendbarkeit von Art. 24c RPG keine nachträgliche Ausnahmegewilligung für die streitbetreffende Baute erteilt werden. Die baulichen Massnahmen wurden ohne Bewilligung bereits durchgeführt und sind damit widerrechtlich. Ein Rückbau in die vorherige Form ist

nicht möglich, da die vormalige Hütte, mit Ausnahme des Bodens und der damaligen Seitenwände, abgerissen und damit zerstört wurde. Der Beschwerdeführer hat diesbezüglich denn auch selbst eingestanden, dass ausser den Steinen der wieder aufgebauten Seitenwände die Materialien weitgehend entsorgt wurden. Ein Rückbau würde damit einem Umbau mit neuen Materialien entsprechen. Da ein Umbau auf die vorherige Dimension mangels Anwendbarkeit von Art. 24c RPG von Beginn weg nicht bewilligungsfähig ist, erscheint es denn auch nicht zulässig, dem Beschwerdeführer einen solchen Umbau nachträglich lediglich darum zu erlauben, weil er die Bauarbeiten bereits durchgeführt hat, ohne die notwendige Bewilligung abzuwarten. Dies würde im Ergebnis auch dem Grundsatz der Rechtsgleichheit diametral entgegenstehen.

6.3 Die Interessenabwägung führt dabei zu keinem anderen Ergebnis. So kommt zum öffentlichen Interesse der Rechtsgleichheit und der Einhaltung der Bauordnung vorliegend das Interesse des Naturschutzes hinzu. Die Notwendigkeit weiterer Helikopterflüge zum Abbruch der Hütte ist aus dieser Sicht zwar störend, vermag die gewichtigen öffentlichen Interessen aber nicht zu überwiegen. Dies hat umso mehr zu gelten, als dass es sich dabei um eine lediglich kurzdauernde Störung handelt, welcher ansonsten eine weitaus länger dauernde weitere und potentiell stärkere Nutzung des massgebenden alpinen Raums gegenüberstehen würde. Damit besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am vollständigen Rückbau der Hütte, wobei die entsprechende Anordnung geeignet und erforderlich zur Erreichung des Zwecks ist, nicht zuletzt weil der Beschwerdeführer mit den unbewilligten Bauarbeiten nicht nur unbedeutend vom Erlaubten abgewichen ist. Sein Interesse an der weiteren Nutzung der Hütte sowie eine allfällige Vermögenseinbusse vermögen die entgegenstehenden öffentlichen Interessen dabei nicht zu überwiegen. Aufgrund der Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers, der im Wissen um die Bewilligungspflicht ohne Bewilligung die Bauarbeiten trotzdem durchgeführt hatte (vgl. obenstehende E. II/4.3.6), sind diese Interessen ohnehin nur vermindert zu berücksichtigen. Insgesamt ist der Abbruch zumutbar und verhältnismässig (vgl. zum Ganzen BGer-Urteil 1C_204/2019 vom 8. April 2020 E. 4.3).

7. Zusammenfassend kann für die streitbetroffene Baute mangels Anwendbarkeit von Art. 24c RPG keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Aufgrund dessen und mit Blick darauf, dass von der vormaligen Hütte nur mehr der Boden, das Untergeschoss und die (wieder aufgebauten) Seitenwände vorhanden sind, kann lediglich ein kompletter Rückbau den rechtmässigen Zustand wiederherstellen. Dies erweist sich im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung als geeignet und notwendig, womit der angefochtene Entscheid des Beschwerdegegners 3 im Ergebnis nicht zu beanstanden ist. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

III. Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerdeverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'500.- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Ausgangsgemäss ist ihm schliesslich keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario). Demgemäss erkennt die Kammer :

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem von ihm bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Eröffnung und Mitteilung an: [...]