

# GR\_GERICHTE R 2024 33 vom 3. Dezember 2024

GR Gerichte, 2024-12-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2024\\_33](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2024_33)

FR: GR\_GERICHTE R 2024 33 du 3 décembre 2024

IT: GR\_GERICHTE R 2024 33 del 3 dicembre 2024

## Regeste

Feststellungs- und Wiederherstellungsverfügung (Wohnnutzung) | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Am 15. April 2015 erteilte die Baukommission der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ der A.\_\_\_\_\_ AG die Baubewilligung für den Neubau eines Gewerbeparks auf der Parzelle 1668 an der D.\_\_\_\_\_ in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_, u.a. mit der Auflage in Ziffer 8.1, "Es sind nur Wohnungen für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist (Art. Y.\_\_\_\_\_, Baugesetz der Gemeinde C.\_\_\_\_\_)" (Bewilligung Nr. 15003).

### E. 2

Am 29. Februar 2016 bewilligte die Baukommission der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ diesbezüglich eine Projektänderung (Ausbau des Dach- geschosses zu Beherbergungszwecken für Lehrlinge [Hostelbetrieb]; Bewilligung Nr. 15003-2). Auch diese Bewilligung enthielt die Auflage in Ziffer 8.1, dass gemäss Art. Y.\_\_\_\_\_ Baugesetz der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ (BG) nur Wohnungen für Personal gestattet sind, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist.

### E. 3

Mit Schreiben vom 22. September 2016 gelangte B.\_\_\_\_\_, Präsident des Verwaltungsrates der A.\_\_\_\_\_ AG mit Einzelunterschrift, mit einem Gesuch um Ergänzung der Baubewilligung vom 29. Februar 2016 an die Baukommission der Gemeinde C.\_\_\_\_\_. Demnach sollte im Dach- geschoss des Gewerbeparks ein "Guest-House" (einfache funktionelle Zimmer mit Dusche, Toilette, Lavabo, Garderobe, Schlaf- und Arbeits- station und Gemeinschaftsräumen) betrieben werden. Das Angebot sollte sich vorwiegend oder sogar ausschliesslich an Mitarbeitende und Lehrlinge richten, die im Gebäude beschäftigt sein würden; der Betrieb war nur an Wochentagen vorgesehen.

### E. 4

Am 27. November 2017 genehmigte die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ die Revisionspläne für die am 29. Februar 2016 bewilligte Projektänderung.

- 3 -

### E. 5

Im Dezember 2020 meldete sich E.\_\_\_\_\_ in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ zur Wohnsitznahme in der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ (Parzelle 1668) an. Mit Schreiben vom 4. Februar 2021 machte die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ die A.\_\_\_\_\_ AG auf die herrschende Rechtslage aufmerksam, wonach auf der Parzelle 1668 einzig betriebsnotwendiges Wohnen zonenkonform sei. Es

wurde der A.\_\_\_\_\_ AG angedroht, ein Wiederherstellungs- und ein Verwaltungsstrafverfahren (Bussenverfahren) gemäss Art. 94 und Art. 95 KRG, unter Kostenfolge zulasten von B.\_\_\_\_\_ gemäss Art. 96 KRG, gegen diesen persönlich, gegen die A.\_\_\_\_\_ AG und gegen E.\_\_\_\_\_ zu eröffnen. Die A.\_\_\_\_\_ AG wurde aufgefordert, den mit E.\_\_\_\_\_ abgeschlossenen Mietvertrag einzureichen; ausserdem wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **E. 6**

Vom 16. Dezember 2020 bis 1. Juni 2023 versuchten diverse weitere Personen ihre Wohnsitznahme in der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ in C.\_\_\_\_\_ anzumelden.

#### **E. 7**

Am Nachmittag des 20. Juni 2023 führte der Gemeindepräsident, F.\_\_\_\_\_, gemeinsam mit der Leiterin des Bauamts, G.\_\_\_\_\_, in den Räumlichkeiten der A.\_\_\_\_\_ AG eine Baukontrolle durch. B.\_\_\_\_\_ wurde u.a. aufgefordert, der Gemeinde die laufenden Mietverträge der Studios einzureichen.

#### **E. 8**

Mit Schreiben vom 28. Juni 2023 wurde der A.\_\_\_\_\_ AG eine letzte Frist zur Einreichung der Unterlagen eingeräumt.

#### **E. 9**

Mit E-Mail vom 3. Juli 2023 teilte B.\_\_\_\_\_ seitens der A.\_\_\_\_\_ AG mit, der anlässlich der Baukontrolle vorgefundene Mieter sei zwei Tage später abgereist. Auch H.\_\_\_\_\_, der seit einem Jahr zwei Schulungsräume gemietet habe, habe drei Tage nach der Baukontrolle die Schweiz verlassen, obschon er noch einen zweijährigen Mietvertrag gehabt habe.

- 4 - Somit seien bereits zwei Studios leer. Ein weiteres Studio werde als Büro genutzt, die anderen Studios seien durch Mieter bewohnt, die ihre Schriften in einer anderen Schweizer Gemeinde hätten.

#### **E. 10**

Mit Verfügung vom 1. September 2023 eröffnete der Gemeindevorstand C.\_\_\_\_\_ ein Feststellungs- und Wiederherstellungsverfahren sowie ein Baubussenverfahren nach Art. 93 bis 95 KRG gegen B.\_\_\_\_\_ persönlich und die A.\_\_\_\_\_ AG. B.\_\_\_\_\_ und der A.\_\_\_\_\_ AG wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit der Aufforderung der Bekanntgabe des aus der Vermietung der Studios in der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ erzielten Gewinnes und Vorlage der entsprechenden Belege (Buchhaltung/Aufwand/Ertrag Mieterkonti/Erfolgsrechnung der A.\_\_\_\_\_ AG) sowie der persönlichen Steuerfaktoren gemäss letzter rechtskräftiger Steuererklärung von B.\_\_\_\_\_.

#### **E. 11**

Mit Stellungnahme vom 20. Oktober 2023 bestritten die A.\_\_\_\_\_ AG und B.\_\_\_\_\_ die erhobenen Vorwürfe und forderten die Einstellung des Feststellungs-, Wiederherstellungs- und Baubussenverfahrens.

#### **E. 12**

Am 8. November 2023 fand in Anwesenheit des Gemeindepräsidenten, des Gemeindevorstehers, des Rechtskonsulenten der Gemeinde, B.\_\_\_\_\_ und dessen Rechtsvertreter eine Besprechung statt.

### **E. 13**

Mit Schreiben vom 17. November 2023 wurde der A.\_\_\_\_\_ AG und B.\_\_\_\_\_ Frist zur Einreichung einer ergänzenden Stellungnahme gewährt.

### **E. 14**

In ihrer Stellungnahme vom 8. Dezember 2023 verlangten die A.\_\_\_\_\_ AG und B.\_\_\_\_\_ die Einstellung des Verfahrens. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ersuchten sie um Zustellung der kommunalen Baubewilligung vom 27. November 2017, mit welcher der Ausbau des Dachgeschosses zu Beherbergungszwecken für Lehrlinge (Hostelbetrieb) bewilligt worden

- 5 - sei. Bis dato sei die Zustellung dieses Aktendokuments verwehrt geblieben. In beweisrechtlicher Hinsicht forderten sie die Befragung des ehemaligen Gemeindepräsidenten und ehemaligen Baukommissions-präsidenten. Erst mit der Bewilligung zum Ausbau des Dachgeschosses sei eine Wohnnutzung Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens geworden, ohne dass die Baubewilligung mit Auflagen bzw. Wohn- nutzungsbeschränkungen verknüpft worden sei.

### **E. 15**

Am 21. Februar 2024 erliess der Gemeindevorstand C.\_\_\_\_\_ eine Feststellungs- und Wiederherstellungsverfügung (Art. 94/95 KRG) betreffend Wohnnutzung an der D.\_\_\_\_\_ in C.\_\_\_\_\_ gegen die A.\_\_\_\_\_ AG, die wie folgt lautete: 1. Es wird festgestellt, dass die sieben Studios im Dachgeschoss der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_, Grundstück Nr. 1668, StWE Z.\_\_\_\_\_, in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ von der A.\_\_\_\_\_ AG mindestens seit Dezember 2020 widerrechtlich zu Wohn- zwecken genutzt werden. 2. Es wird festgestellt, dass die Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs unterbleiben kann. 3. Es werden folgende Wiederherstellungsmassnahmen angeordnet: a. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat die A.\_\_\_\_\_ AG die sieben Studios im Dachgeschoss der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_ (Grundstück Nr. 1668, StWE Nr. Z.\_\_\_\_\_) innert einer Frist von 30 Tagen zu räumen. b. Nach erfolgter Räumung findet eine Baukontrolle durch die Gemeinde statt. Bis zur Durchführung der Baukontrolle ist jegliche Nutzung der Studios untersagt. Ergibt die Baukontrolle, dass keine Anzeichen für zonenwidrige Wohnnutzungen mehr bestehen, ist die A.\_\_\_\_\_ AG frei, die Studios wieder entsprechend dem Zonenzweck und den erteilten Baubewilligungen zu nutzen (Nutzung nur durch Betriebspersonal). c. Es wird die Auflage verfügt, dass die A.\_\_\_\_\_ AG der Gemeinde unaufgefordert mitzuteilen hat, wer sich in den Studios aufhält. Dazu hat sie der Gemeinde die Personalien und den Status im Betrieb der A.\_\_\_\_\_

- 6 - AG (Angestellter/Lehrling etc.) anzugeben und zu belegen (Arbeits- verträge). d. Sollte die A.\_\_\_\_\_ AG erneut gegen diese Nutzungsaufgaben verstossen, behält sich die Baubehörde vor, ein generelles Nutzungsverbot für die Studios auszusprechen (Versiegelung der Räumlichkeiten im Dach- geschoss). 4. Der durch die widerrechtliche Vermietung unrechtmässig erzielte Gewinn für den Zeitraum vom Dezember 2020 bis Ende 2023 in der Höhe von CHF 74'541.00 wird eingezogen (Art. 95 Abs. 1 KRG). Die A.\_\_\_\_\_ AG hat diesen Betrag innert 30 Tagen mittels des beiliegenden Einzahlungsscheins an die Gemeindekasse zu bezahlen. 5. Sollte die Frist zur Wiederherstellung unbenutzt verstreichen, behält sich die Gemeinde vor, auf Kosten der Grundeigentümerin zur Ersatzvornahme (Räumung der Studios) zu schreiten (Art. 94 Abs. 3 KRG). 6. Die Kosten für das Feststellungs- und Wiederherstellungsverfahren belaufen sich auf CHF 8'530.86

zusammensetzend aus einer Gebühr von CHF 1'875.00 und CHF 6'655.86 den Beizug eines externen Rechtsberaters und werden der A. \_\_\_\_\_ AG auferlegt. Der Betrag ist innert 30 Tagen an die Gemeindekasse zu bezahlen (Einzahlungsschein liegt bei). 7. [Rechtsmittel]. 8. [Mitteilung]. In seinen Erwägungen hielt der Gemeindevorstand zunächst in formeller Hinsicht fest, der Vorwurf der verweigerten Akteneinsicht gehe fehl und sei ausserdem treuwidrig. Der A. \_\_\_\_\_ AG, B. \_\_\_\_\_ als auch deren Vertreter seien am 8. November 2023 alle bei der Gemeinde vorhandenen Baubewilligungsakten gezeigt und die Gelegenheit gegeben worden, diese Akten an einem separaten Termin vertieft zu prüfen. Nach Art. Y. \_\_\_\_\_ BG dürften in der Industriezone ausschliesslich betriebsnotwendige Wohnungen für den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal erstellt und folglich auch nur durch den Betriebsinhaber sowie das Betriebspersonal genutzt bzw. an diese vermietet werden. Gestützt auf den behördlichen Augenschein vom

## **E. 20**

Juni 2023, die Anmeldeversuche von diversen Personen und der

- 7 - Stellungnahme der A. \_\_\_\_\_ AG stünde fest, dass die aktuellen und vergangenen Mietverhältnisse bereits seit Beginn an widerrechtlich gewesen seien resp. gegen formelles und materielles Baurecht verstossen würden. Bei den aufgelisteten Personen handle es sich nicht um Mitarbeiter im Betrieb der A. \_\_\_\_\_ AG und schon gar nicht um Lehrlinge. Gegenteilige Beweise seien keine erbracht worden. Tatsachenwidrig sei die Bestreitung der A. \_\_\_\_\_ AG, es gebe keine Auflagen, die eine Wohnnutzung einschränkten. Die rechtskräftigen Baubewilligungen enthielten eine solche Auflage, eine Ausnahme sei nie gewährt worden. Ebenso unzutreffend sei der Einwand, auf einem Nachbarsgrundstück (I. \_\_\_\_\_) sei eine Luxuswohnung bewilligt worden. Widerrechtliches Wohnen sei auch in anderen Liegenschaften in der Industrie- und Gewerbezone geahndet worden. Der Gemeindevorstand stellte fest, dass die Studios im Dachgeschoss der Liegenschaft D. \_\_\_\_\_ zonenwidrig als Wohnräume genutzt würden; eine Aufforderung zur Einreichung eines Gesuches um nachträgliche Bewilligung der Wohnnutzung könne vorliegend unterbleiben. Weiter hielt er fest, es bestünde ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der unrechtmässigen Handlung (widerrechtliche Vermietung der Studios im Dachgeschoss an Personen, die nicht Betriebspersonal der A. \_\_\_\_\_ AG sind) und dem Vermögenswert (Gewinne aus der widerrechtlichen Vermietung). Des Weiteren sei der Einzug des widerrechtlichen Gewinns ausdrücklich angedroht worden. Bei dem hier zu berücksichtigenden Zeitraum seit Dezember 2020 ergäben sich mindestens drei Jahre (2021-2023), während denen Gewinne erzielt worden seien. Somit sei ein Gesamtbetrag von gerundet CHF 74'541.00 als widerrechtlicher Gewinn zu qualifizieren und einzuziehen.

- 8 - 16. Gleichentags erliess der Gemeindevorstand C. \_\_\_\_\_ zudem folgende Bussverfügung gegen B. \_\_\_\_\_ wegen Widerhandlungen gegen das KRG und das Baugesetz der Gemeinde C. \_\_\_\_\_ betreffend Wohnnutzung an der D. \_\_\_\_\_, Grundstück Nr. 1668 (STWE Nr. Z. \_\_\_\_\_) in C. \_\_\_\_\_:

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