

LU_GERICHTE V 09 317 vom 1. Oktober 2010

LU Gerichte, 2010-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_09_317

FR: LU_GERICHTE V 09 317 du 1 octobre 2010

IT: LU_GERICHTE V 09 317 del 1 ottobre 2010

Regeste

Bestätigung eines vom Gemeinderat verfügten Rückbaus eines - ohne Zustimmung einer kantonalen Behörde - im Jahre 1986 als "Reversbaute" bewilligten Schafunterstandes in der Landwirtschaftszone (im Gebiet der Krienseregg), und zwar nach der Aufgabe dieser Nutzung und einer ins Auge gefassten neuen Nutzung angeblich als Stützpunkt für den Holzschlag. Hinweis auf die qualifizierte Ungültigkeit einer Baubewilligung ausserhalb der Bauzonen, ohne dass eine kantonale Behörde ihre Zustimmung dafür erteilt hat. | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 1

a-e (Prozessuales)

E. 2

a) Das Verwaltungsgericht befasst sich nur mit Fragen, die Streitgegenstand des Verfahrens bilden (BGE 130 II 341 E. 1.4). Den äusseren Rahmen des Streitgegenstandes grenzt die angefochtenen Verfügungen ein. Somit fallen Fragen, über die in den angefochtenen Entscheiden nicht befunden wurde - und bei richtiger Rechtsanwendung auch nicht zu befinden war - von vornherein nicht in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts (LGVE 2002 II Nr. 41, 2000 II Nr. 50 E. 2a; Kölz/Bosshart/Röhl, N 86 zu den Vorbemerkungen zu §§ 19-28). Mit andern Worten geht der Streitgegenstand nicht über das hinaus, was die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verfügt hat (LGVE 2000 II Nr. 50 E. 2a; ferner: Rhinow/Koller/Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel 1996, N 901; Zimmerlin/Kälin/Kiener, Grundlagen des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 2004, S. 51 ff.; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, N 6 zu Art. 72). b) Streitgegenstand bilden die Entscheide des Gemeinderates vom 28. Oktober 2009 sowie der - gleichzeitig koordiniert eröffnete - Entscheid der Dienststelle rawi vom 5. März 2009. Letzterer befasste sich mit den raumplanerischen Belangen. Hierbei stellte die Dienststelle rawi im Ergebnis fest, dass für die Umnutzung des ursprünglichen Schafunterstandes auf der Parzelle X in einen Lagerraum für Forstwerkzeuge nachträglich keine raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 24 ff. RPG erteilt werden könne, desgleichen für die bewilligungslos realisierten Baumassnahmen in und am ursprünglichen Schafunterstand sowie in dessen unmittelbarer Umgebung. Vor diesem Hintergrund forderte der Gemeinderat in seiner Funktion als Leitbehörde (vgl. dazu: Art. 25a RPG in Verbindung mit § 182 Abs. 1 PBG und §§ 58 sowie 64 Abs. 3 lit. b der Planungs- und Bauverordnung vom 27.11.2001 [PBV; SRL Nr. 736]) den Eigentümer auf, innert drei Monaten nach Rechtskraft die folgenden Bauten und Anlagen abzubauen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen: - Schafstall mit Einfahrt - WC (Anbau an

Gebäude) - Vorplatz (Umgebung des Gebäudes mit Löffelsteinmauer) - Sitzplatz (mit Betonplatten) - Holzunterstand. Was die in der Liste verfügbaren Rückbaumassnahmen angeht, stellen die Entscheide die Endentscheide dar, die vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden können (§ 206 VRG). c) In den angefochtenen Entscheiden nicht geprüft bzw. nicht in Erwägung gezogen haben die Vorinstanzen die seitens des Grundeigentümers erstmals vor dem Verwaltungsgericht erklärte Absicht, nun doch nicht mehr eine Umnutzung des ehemaligen Schafstalls in einen Werkplatz-Stützpunkt für das Unterbringen von Forstgeräten bewilligen zu lassen, sondern das Gebäude - wie ursprünglich bewilligt - inskünftig wieder als Unterstand für Schafe nutzen zu wollen. Dieser Antrag geht über den Gehalt der angefochtenen Entscheide hinaus, weshalb - im Einklang mit der Auffassung des Rechtsvertreters des Gemeinderates - in diesem Rechtsmittelverfahren darauf an sich nicht einzutreten ist.

E. 3

a) Im Sinne der Verfahrensökonomie sieht sich das Verwaltungsgericht dennoch veranlasst, zu diesem - neuen - Begehren Überlegungen anzustellen. Der Beschwerdeführer verkennt, dass die in Frage stehende Baute samt der ebenfalls umstrittenen, auf Dauer angelegten Umgebungsgestaltung auf der Parzelle X nicht den Schutz der Besitzstandsgarantie genießt. Es ist daran zu erinnern, dass der Gemeinderat die Baubewilligung für den Schafunterstand - datiert vom 8. Januar 1986 - mit der Nebenbestimmung Ziff. 3.1 verknüpfte, wonach diese "Revers-Baute" nicht zweckentfremdet werden dürfe. Offenkundig hegte der Gemeinderat schon damals Zweifel an der seitens des Grundeigentümers beteuerten längerfristigen Nutzungsabsicht, diese Baute inmitten des Naherholungsgebietes auf der Krienseregg in erster Linie für die Kleintierhaltung nutzen zu wollen. Nur am Rande sei erwähnt, dass der Wechsel von einer zonenfremden zu einer andern zonenfremden Nutzung - selbst ohne bauliche Massnahmen - einem Verfahren zur Erlangung einer raumplanungsrechtlichen Ausnahmegenehmigung unterliegt (BVR 1997 S. 260 E. 2b). Der erwähnten Nebenbestimmung in Ziff. 3.1 der Baubewilligung vom 8. Januar 1986 ist der Beschwerdeführer erwiesenermassen ohne Begründung nicht nachgekommen, weshalb die "Revers-Baute" im Zeitpunkt der Aufgabe der Tierhaltung gestützt auf den Entscheid des Gemeinderates vom 8. Januar 1986 unverzüglich hätte entfernt werden müssen, es sei denn, eine andere Nutzung hätte bewilligt werden können, was, wie nachstehend darzulegen sein wird, aus raumplanerischer Sicht nicht zulässig gewesen wäre. Damit steht vorab fest, dass sich der Beschwerdeführer selbst unter Berücksichtigung einer seitens der kommunalen Behörde ursprünglich tolerierten Nutzung der Baute als Unterstand für Schafe nicht auf die Baubewilligung für eine der Kleintierhaltung dienende "Revers-Baute" berufen kann. b) Zum gleichen Ergebnis führen Überlegungen zu Gehalt und Wirkung des Entscheides des Gemeinderates vom 8. Januar 1986. Nach Lage der Akten fällt der Gemeinderat jene Baubewilligung, ohne vorgängig eine Zustimmung bei einer kantonalen Behörde eingeholt zu haben. Jedenfalls findet sich ein entsprechender Beleg in den Akten nicht und weder der Beschwerdeführer noch die im Verfahren beteiligten Behörden behaupten Abweichendes. Damit übergibt der Gemeinderat Art. 25 Abs. 2 RPG. Nach der Praxis des Bundesgerichts stellt diese Vorschrift direkt anwendbares Bundesrecht dar mit der Folge, dass seit Inkrafttreten des RPG - also seit 1. Januar 1980 - sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ohne kantonale Bewilligung oder ohne Zustimmung einer kantonalen Behörde nicht errichtet werden dürfen. Diese zwingend zu beachtende Zuständigkeitsordnung galt seit dem Inkrafttreten des RPG im Jahre 1980 selbst bei einem Bauvorhaben, welches die

kommunale Baubewilligungsbehörde in der Landwirtschaftszone als "zonenkonform" einstufte (grundlegend: Bandli, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Grusch 1989, N 154 mit Hinweisen auf BGE 112 Ib 413 E. 1c und 109 Ib 128 f. E. 2c). Fehlt, wie hier, eine solche Zustimmung als konstitutiv wirkendes Element, ist die Baubewilligung bereits aus diesem Grund nach Massgabe der Rechtslage jedenfalls insofern "nichtig", als über die materielle Rechtswidrigkeit derartiger (zonenwidriger) Bauten Klarheit herrscht (dazu: § 182 Abs. 2 PBG in der seit 1.1.2002 geltenden Fassung; zuvor: § 183 Abs. 2 PBG in der bis 31.12.2001 gültig gewesenen Fassung; differenziert: BG-Urteil 1A.211/2000 vom 27.9.2000, E. 4c mit Verweis auf BGE 111 Ib 220 E. 5b). Davon ist auch hier auszugehen, zumal die ursprüngliche Schafhaltung nicht als zonenkonforme Nutzung, sondern als - zonenfremde - "Freizeitlandwirtschaft" zu betrachten ist, weil damals wohl kaum je ein signifikantes landwirtschaftliches Erwerbseinkommen erzielt werden konnte (vgl. dazu: BG-Urteil 1A.214/2002 vom 12.9.2005, in: ZBl 2005/3, S. 158 ff., E.3). Weiterer Überlegungen hiezu bedarf es nicht. Nichtigkeit bedeutet absolute Unwirksamkeit. Ein derartiger Entscheid entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Er ist vom Erlass an (ex tunc) und ohne amtliche Aufhebung rechtlich unverbindlich. Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu beachten und kann jederzeit geltend gemacht werden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, N 955 mit weiteren Verweisen). Auch dieser Aspekt verdeutlicht, dass der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren aus der (ohnehin dahin gefallenen) "Baubewilligung" vom 8. Januar 1986 nichts zu seinen Gunsten ableiten kann.

E. 4

a) Wie ausgeführt, kann sich der Beschwerdeführer mit Bezug auf bauliche Massnahmen auf der Parzelle X nicht auf eine rechtsgültige Baubewilligung bzw. eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 24 ff. RPG berufen. Wer aber Bauten und Anlagen erstellt oder in ihrer Nutzung ändern will, hat hierfür eine Baubewilligung einzuholen (§ 184 Abs. 1 PBG). Ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dazu zählen insbesondere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten (§ 184 Abs. 2 PBG). Im Übrigen bestimmt der Regierungsrat in der Verordnung jene Bauten und Anlagen, und jene Änderungen derselben, die in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden können oder die "in der Regel" keiner Baubewilligung bedürfen (§ 184 Abs. 3 PBG). Generell soll die Baubewilligungspflicht der Behörde die Möglichkeit verschaffen, ein Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Eine Bewilligungspflicht ist anzunehmen, wenn ein Vorhaben geeignet ist, eine Beeinträchtigung der durch die bau- und planungsrechtliche Gesetzgebung geschützten Rechtsgüter zu bewirken. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung stattfindet, ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens abzuklären. Das kantonale Recht darf den bundesrechtlichen Rahmen der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nicht unterschreiten. Mithin schreibt das Bundesrecht (Art. 22 RPG) die Bewilligungspflicht fest (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 1 zu Art. 22 RPG; Ivanov, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Freiburg 2006, N 133; ferner: Berner, Die Baubewilligung und das Baubewilligungsverfahren, Zofingen 2009, S. 15 und 63 ff.). Das kantonale Recht darf diesen bundesrechtlichen Ansatz nicht relativieren, sondern höchstens verdeutlichen. Im

Lichte der bundesrechtlichen Vorgaben hat der Luzerner Verordnungsgeber gestützt auf § 184 Abs. 3 PBG eine Liste von Klein- und Kleinstbauwerken verankert, die "in der Regel" bewilligungsfrei realisiert werden können (vgl. § 61 Abs. 2 lit. a bis i PBV; zur Kasuistik: Waldmann/Hänni, a.a.O., N 15 zu Art. 22 RPG). An dieser Stelle bleibt anzumerken, dass sich die Behörde im Zweifelsfall für die Baubewilligungspflicht auszusprechen hat (Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 77). Vor diesem Hintergrund ist es dem Bauwilligen anzuraten, bei Unsicherheit über die Baubewilligungspflicht stets ein Baugesuch einzureichen, damit die Behörde über die Baubewilligungspflicht entscheiden kann (Berner, a.a.O., S. 101). Die Abgrenzung zwischen bewilligungsfreier Kleinstanlage und der Bewilligung bedürftiger Anlagen ist in der Praxis nicht immer leicht zu ziehen und hängt wesentlich von den Umständen des Einzelfalles ab. So kann beispielsweise selbst eine an sich bewilligungsfreie niedrige Einfriedung aus besonderen Gründen bewilligungsbedürftig sein (vgl. Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, N 2a zu § 150 mit weiteren Hinweisen). Bei der umstrittenen Baute und der künstlich geschaffenen Umgebungsgestaltung auf der Parzelle handelt es sich um bewilligungsbedürftige bauliche Massnahmen. Angesichts der planungsrechtlichen Verhältnisse kann nicht gesagt werden, diese baulichen Massnahmen berühren keine wesentlichen öffentlichen Interessen. Dies ist im Übrigen auch der Hauptgrund dafür, dass im vorliegenden Fall kein vereinfachtes Verfahren in Gang gesetzt werden konnte (dazu etwa: Berner, a.a.O., S. 60; LGVE 1999 II Nr. 11 E. 3c/aa). Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss einen abweichenden Ansatz vertritt, kann ihm nicht gefolgt werden. b) Fest steht weiter, dass die Baute und die künstlich geschaffene Umgebungsgestaltung auf der Parzelle einer Bau- und einer Ausnahmbewilligung bedürfen. Nach der Rechtsprechung sind (baubewilligungsbedürftige) Bauten und Anlagen, die nicht gestützt auf eine rechtliche beachtliche Bau- und Ausnahmbewilligung errichtet wurden, grundsätzlich zu beseitigen. Der Abbruch kann jedoch unterbleiben, wenn die Baute und Anlagen nicht baurechtswidrig ist und nachträglich bewilligt werden können (BGE 123 II 252 E. 3a/bb; Urteil V 03 35 vom 30.3.2004, E. 4). Dementsprechend ist vor Erlass einer Abbruchverfügung zu prüfen, ob die formell rechtswidrigen Bauten und Anlagen in der bestehenden Form öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (LGVE 1997 II Nr. 14 E. 6). In diesem Sinne hat der Beschwerdeführer auf Drängen der kommunalen Behörden nachträglich ein Bau- bzw. Nutzungsänderungsgesuch eingereicht. Der Gemeinderat hat dieses öffentlich aufgelegt und die Pro Natura Schweiz sowie ihre Luzerner Sektion haben dagegen Einsprache erhoben. Mit den angefochtenen Entscheiden haben der Gemeinderat (in seiner Funktion als Leitbehörde) und die Dienststelle rawi die Einsprache der Verbände gutgeheissen. Mithin sahen sich die Behörden veranlasst, das Baugesuch bzw. das Gesuch um Erteilung einer raumplanerischen Ausnahmbewilligung abzuweisen. c) Zu prüfen ist, ob sich die baulichen Massnahmen auf der Parzelle X nicht dennoch mit den materiellen Planungs- und Bauvorschriften vereinbaren lassen. Die Parzelle liegt unbestrittenermassen ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 ff. RPG in Verbindung mit § 56 Abs. 1 lit. c PBG. Weiter liegt das Baugrundstück im Kerngebiet der Schutzzone Mahd gemäss Art. 10 der Schutzverordnung Krienser Hochwald vom 29. Juni 2000 (nachfolgend: Schutzverordnung). In der Schutzzone Mahd sind sämtliche landwirtschaftlichen Nutzungsarten untersagt, ausgenommen das Mähen des als schutzwürdig erachteten Weidelandes. Beizufügen ist, dass die Vegetation in der Zone Mahd nur gerade einmal pro Jahr geschnitten werden darf, was die Bedeutung der Schutzstrategie mit aller Deutlichkeit unterstreicht (Art. 18 Abs. 1 der Schutzverordnung).

Vorbehalten bleiben festgelegte Schnittzeitpunkte in besonderen Bewirtschaftungsvereinbarungen (Art. 18 Abs. 2 der Schutzverordnung). Die aktuelle Schutzverordnung ersetzte ab 26. September 2001 die vormalige Schutzverordnung Krienser Hochwald vom 29. November 1990 (so genannte alte Schutzverordnung). Festzuhalten ist ferner, dass in der Schutzzone Mahd vergleichbare Bauten und Anlagen nicht realisiert werden dürfen. Dies geht unmissverständlich aus der Aufzählung in Art. 5 der Schutzverordnung hervor. Damit ist klargestellt, dass die gemäss Angaben des Grundeigentümers ursprünglich als Schafunterstand genutzte Baute auf der Parzelle, der Anbau des WC's, der gekieste Vorplatz, der Sitzplatz und der Holzunterstand in der Schutzzone Mahd auch materiell rechtswidrig ist. Der Beschwerdeführer trägt vor Verwaltungsgericht nicht vor, die Umnutzung und die beanstandeten baulichen Massnahmen auf der Parzelle X seien vor dem Inkrafttreten der Schutzverordnung, d.h. vor dem 26. September 2001, erfolgt, weshalb es an sich mit den erwähnten Feststellungen sein Bewenden hat. Aber selbst wenn sich der Beschwerdeführer - dem Sinne nach - auf die überholte Schutzverordnung Krienser Hochwald vom 29. November 1990 stützen wollte, vermöchte er im Ergebnis auch hieraus nichts zu seinen Gunsten abzuleiten, weil die beanstandeten baulichen Massnahmen ebenso wenig gestützt auf die erwähnte alte Schutzverordnung in der Naturschutzzone, der Bewirtschaftungszonen I oder II sowie in der übrigen Landwirtschaftszone hätten realisiert werden dürfen. Es sei daran erinnert, dass Kleinvieh wie Ziegen und Schafe keine Stallbauten benötigen, sondern bestenfalls lediglich einfache Unterstände, die aber sinnvollerweise einseitig offen sind, denn Schafe wärmen sich ohne Unterstände gegenseitig und sie ertragen keine feuchtwarme Stallluft (Bandli, a.a.O., N 213 mit Hinweis auf das diese Sicht stützende Urteil des Bundesgerichts vom 2.6.1987 i.S. W., E. 2d).

E. 5

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass die Baute, der Anbau des WC's, der gekieste Vorplatz, der Sitzplatz und der Holzunterstand auf der Parzelle X sowohl formell als auch materiell rechtswidrig sind. a) Verstossen Bauten und Anlagen aber gegen Vorschriften des Planungs- und Baurechts ist unter Beachtung der in Art. 5 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verankerten Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu sorgen (BGE 132 II 35 E. 6). Dabei ist § 209 PBG zu beachten, wonach derjenige, der einer gestützt auf das PBG oder das RPG erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, den rechtswidrigen Zustand auf seine Kosten zu beseitigen hat. Vor dem Verhältnismässigkeitsprinzip hält eine Massnahme stand, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (BGE 128 I 15 E. 3e/cc mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann bloss dann unterbleiben, 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 einer Bewilligung im Einklang und die Fortsetzung der - rechtmässig bewilligten - Nutzung widerspreche schwerwiegenden öffentlichen Interessen nicht (BGE 132 II 35 E. 6). 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 (BGE 132 II 39 f. E. 6.4). Ein Abbruchbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (LGVE 1997 II Nr. 14 E. 7a; BGE 111 Ib 224 E. 6b). Wurden Bauten und Anlagen ohne rechtmässige Baubewilligungen erstellt, ist die Baubehörde also verpflichtet, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zur Klärung der materiellen Rechtslage durchzuführen. Die Baubehörde kann den Bauherrn zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsaufklärung verpflichten und von ihm verlangen, die zur Klärung der materiellen Rechtslage notwendigen Bauunterlagen (Baupläne, Berechnungen etc.) einzureichen (vgl. BVR 1998 S. 379). Für den Fall, dass der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, ist ihm anzudrohen, dass die Baugesuchsunterlagen auf seine Kosten von einem Dritten erstellt werden (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 121 f.). b) Ein Abbruchbefehl erweist sich als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz "gering" ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (so: LGVE 1997 II Nr. 14, E. 7a mit Hinweisen; vgl. ferner: BGE 132 II 35 E. 6; BG-Urteil 1C_516/2008 vom 13.5.2009, E. 3.3; Urteil V 08 97 vom 6.7.2009, E. 5c; ferner: Beeler, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 76 mit weiteren Hinweisen). Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der Beschwerdeführer eigenmächtig bauliche Massnahmen realisierte und einen ursprünglichen Schafunterstand - entgegen den ausdrücklichen Vorgaben in der Baubewilligung vom 8. Januar 1986 - umnutzte, und zwar in einer Weise, die, wie einlässlich dargelegt, der besonderen Grundnutzungssituation diametral entgegen steht. Es kann, um Wiederholungen zu vermeiden, auf Gesagtes hingewiesen werden. Damit tangiert die festgestellte Baurechtswidrigkeit gewichtige öffentliche Interessen, was die Beseitigung der Rechtswidrigkeit zu rechtfertigen vermag. Es liegt auf der Hand, dass die Vorinstanz den rechtswidrigen Zustand nicht dulden will und auch nicht dulden darf. Ferner ist in Erinnerung zu rufen, dass sich der Beschwerdeführer bei seinem eigenmächtigen Vorgehen nicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen kann. Damit hat er aber auch in Kauf zu nehmen, dass die Behörden nur schon aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen dürfen (BGE 123 II 255 E. 4a; Ruoss Fierz, a.a.O., S. 156). Aus all diesen Gründen fällt das Bedürfnis nach Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes stärker ins Gewicht als allfällige dagegen gehaltene wirtschaftliche Interessen. Es kann auch nicht gesagt werden, dass aus der Wiederherstellung unzumutbare Kosten erwachsen würden, denn die verlangten Rückbaumassnahmen sind massvoll. Damit erweist sich die Beschwerde auch in dieser Hinsicht als unbegründet. (...).

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